

**PRAKTIK PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH TOKO (RUKO)  
SECARA LISAN DI KOTA PALANGKA RAYA DITINJAU DARI  
HUKUM PERDATA**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Melengkapi dan Memenuhi  
Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)



Oleh

**Baharudin Muhammad Hasan**

**Nim. 1202130012**

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PALANGKA RAYA  
FAKULTAS SYARI'AH PROGAM STUDI  
HUKUM EKONOMI SYARIAH  
1437 H / 2017 M**

**NOTA DINAS**

Hal : **Mohon Diuji Skripsi**

Palangka Raya,

April 2017

**Saudara Baharudin M Hasan**

Kepada

**Yth. Ketua Panitia Ujian Skripsi  
Fakultas Syari'ah  
IAIN Palangka Raya**

di-  
Palangka Raya

*Assalamu'alaikum Wr.Wb.*

Setelah membaca, memeriksa dan mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa Skripsi Saudara:

Nama : **Baharudin Muhammad Hasan**

NIM : **120 213 0012**

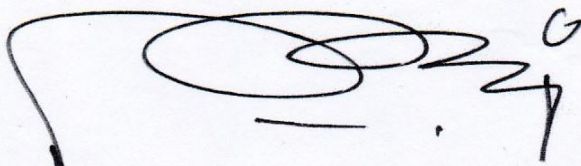
Judul : **Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Di Kota  
Palangka Raya Ditinjau Dari Hukum Perdata.**

Sudah dapat diujikan untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum.

Demikian atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

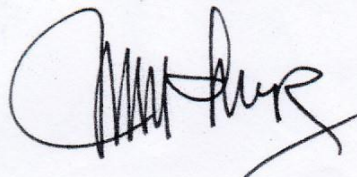
*Wassalamu 'aikum Wr.Wb.*

Pembimbing I,



**Dr. Sabian Utsman, Drs., SH., M.Si**  
NIP. 19631109 199203 1 004

Pembimbing II,



**Abdul Khair, SH, MH**  
NIP. 19681201 200003 1 003



**PERSETUJUAN SKRIPSI**

JUDUL : PRAKTIK PERJANJIAN SEWA MENYEWA  
RUMAH TOKO (RUKO) SECARA LISAN DI  
KOTA PALANGKA RAYA DITINJAU DARI  
HUKUM PERDATA

NAMA : BAHARUDIN MUHAMMAD HASAN

NIM : 1202130012

FAKULTAS : SYARIAH

PROGRAM STUDI : HUKUM EKONOMI SYARIAH

JENJAN : STRATA SATU (S1)

Palangka Raya, 23 Maret 2017

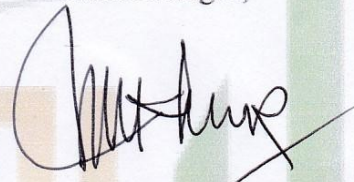
Menyetujui:

Pembimbing I,



**Dr. Sabian Utsman, Drs., SH., M.Si**  
NIP. 19631109 199203 1 004

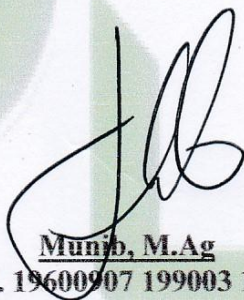
Pembimbing II,



**Abdul Khair, SH, MH**  
NIP. 19681201 200003 1 003

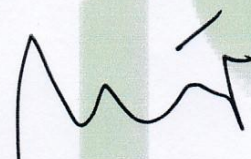
Mengetahui:

Wakil Dekan Bidang Akademik



**Munib, M.Ag**  
NIP. 19600907 199003 1 002

Dekan Fakultas Syari'ah



**H. Syaikh, MHI**  
NIP. 19711107 199903 1 005

**PRAKTIK PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH TOKO (RUKO)  
SECARA LISAN DI KOTA PALANGKA RAYA DITINJAU DARI  
HUKUM PERDATA.**

**Nama** : Baharudin Muhammad Hasan  
**NIM** : 1202130012  
**Dosen Pembimbing** : 1. Dr. Sabian Utsma, Drs., S.H., M.Si  
2. Abdul Khair, S.H., M.H

**ABSTRAK**

Mengingat kebutuhan masyarakat selalu mengalami kemajuan dan bertambah yang relatif sangat tinggi. Kebutuhan tempat usaha ialah salah satu hal yang cukup berperan dalam mengembangkan usaha untuk kebutuhan hidupnya seperti rumah toko (ruko). Perkembangan pembangunan maupun perekonomian yang terjadi di Palangka Raya salah satu hal rentannya atau akan seringnya masalah yang akan terjadi. Fokus permasalahan dalam penelitian ini adalah Bagaimana Pemahaman Masyarakat Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (ruko) di Kota Palangka Raya, Bagaimanakah Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan Di Kota Palangka Raya, dan Bagaimanakah Tinjauan Hukum Perdata Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Secara Lisan Di Kota Palangka Raya.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif dekriptif yaitu penelitian yang berorientasi untuk menggambarkan secara sistematis dan akurat fakta serta karakteristik mengenai populasi atau menangani bidang tertentu yang bertujuan untuk memahami fenomena yang dialami oleh subjek penelitian. Dan dengan cara deskriptif dalam bentuk kata-kata dan bahasa dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah.

Hasil penelitian dan wawancara dengan 4 responden yakni H. Junaidi, H. Adnan, Hj, Herniwati dan H. Syarifudin peneliti dapatkan, berdasarkan pemahaman masyarakat dalam melakukan perjanjian sewa menyewa, masih tidak paham berdasarkan dari beberapa informan masih salah dalam mengartikan bagaimana perjanjian secara lisan dan tertulis. Serta perjanjian yang dibuat masih banyak secara lisan dimana dalam hal praktik di lapangan masalah yang sering terjadi ialah pelanggaran pada hak dan kewajiban dari para pihak. Berdasarkan tinjauan hukum perdata perjanjian sewa menyewa secara lisan memiliki kekuatan hukum yang lemah karena dalam kasus perdata pembuktian adalah salah satu unsur penting untuk menunjukkan kebenaran pernyataan dari para pihak.

## **THE PRACTICE OF VERBAL SHOPHOUSE LEASE AGREEMENT AT PALANGKA RAYA BASED ON CIVIL LAW**

**Name** : Baharudin Muhammad Hasan  
**NIM** : 1202130012  
**Advisors** : 1. Dr. Sabian Utsman, Drs., S.H., M.Si.  
2. Abdul Khair, S.H., M.H.

### **ABSTRACT**

Consider to the needs of society which always progress and increase higher relatively, so the needs to the business place as one aspect that has role in order to develop a business for life necessity such as shop house. The progress of development or economy in Palangka Raya is as one of weakness or as the common problem issues. The aim problem of this study is about How was the society comprehension toward the agreement of shop house lease at Palangka Raya, How was the practice of verbal shop house lease agreement at Palangka Raya, and How was the civil law perspective toward the verbal shop house lease agreement at Palangka Raya.

The method that used in this study was descriptive qualitative approach, where it is a study that oriented to describe the fact and characteristic of population systematically and accurately or to handle certain area which aimed to comprehend the phenomenon that encountered by the subject of study. And by using descriptive in form of words and language that utilize some of scientific methods.

The result of study and interview to 4 of respondents, they were H. Junaidi, H. Adnan, Hj. Herniwati and H. Syarifudin, based on their comprehension in order to do the lease agreement, they have not understood yet where it can be seen from the informant's misinterpretation about the agreement verbally and written. Some of the agreement was made verbally where based on the fact that the problems which usually appear are the offense to the right and responsibility of parties. Based on the civil law, verbal lease agreement has weak legal force due to the proof of civil case as one of important elements to show the truth of statements from some other parties.





## PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul, **“PRAKTIK PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH TOKO (RUKO) SECARA LISAN DI KOTA PALANGKA RAYA DITINJAU DARI HUKUM PERDATA”** telah dimunaqasyahkan TIM munaqasyah Skripsi Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palangka Raya pada:

Hari : Rabu

Tanggal : 23 Mei 2017

Palangka Raya, 23 Mei 2017

Tim Penguji:

1. **Drs. Surya Sukti, M.A**  
Pimpinan Sidang/Penguji

(.....)

2. **Dr. Ahmad Dakhoir, SHL., MHI**  
Penguji I

(.....)

3. **Dr. Drs. Sabian Utsman, SH., M.SI.**  
Penguji II

(.....)

4. **Abdul Khair, M.H.**  
Sekretaris Sidang/Penguji

(.....)

Dekan Fakultas Syari'ah,

**H. Syaikhu, MHI**

NIP. 19711107 199903 1 005

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Segala puji syukur penulis ucapkan kepada Maha Pencipta yaitu Allah Swt., karena dengan limpahan berkah dan karuniaNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Shalawat dan salam penulis haturkan kepada Nabi Muhammad Saw., keluarga, sahabat, serta umat yang mengikuti ajaran beliau sepanjang masa. Semoga Allah yang Maha Pemurah menganugerahkan kesempatan kepada penulis untuk berkumpul dengan Nabi Muhammad Saw kelak di surga-Nya.

Penulis pada akhirnya mampu menyelesaikan skripsi yang berjudul **“PRAKTIK PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH TOKO (Ruko) SECARA LISAN DI KOTA PALANGKA RAYA DI TINJAU DARI HUKUM PERDATA”**, sebagai tugas akhir dalam rangka penyelesaian studi di Intitut Agama Islam Negeri (IAIN) Palangka Raya.

Penulisan skripsi ini tidak pernah terlepas dari bantuan berbagai pihak, dan sudah sepantasnya penulis mengucapkan terima kasih yang tidak terhingga kepada:

1. Penghormatan begitu besar tak lupa peneliti peruntukkan kepada ayahanda Basuki dan ibunda Harsi, yang membesarkan dan mendidik peneliti serta seluruh keluarga yang selalu memberikan motivasi secara ikhlas lahir dan batin kepada peneliti untuk selalu belajar dan terus belajar.



2. Bapak Dr. Ibnu Elmi A.S. Pelu, S.H., M.H, selaku Rektor IAIN Palangka Raya., sekaligus dosen penasehat akademik yang memberikan dukungan moral sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini.
3. Bapak Dr. Sabian Utsman, Drs., SH., M.Si, selaku pembimbing I, semoga Allah membalas kemurahan hati beliau yang dengan penuh kesabaran membimbing peneliti hingga selesainya Skripsi ini.
4. Bapak Abdul Khair, SH, MH, selaku pembimbing II, yang telah banyak meluangkan waktu memberikan arahan, do'a dan bimbingan dalam proses penyelesaian penulisan Skripsi ini.
5. Para dosen, karyawan, Kepala Perpustakaan IAIN Palangka Raya, rekan-rekan peneliti angkatan 2012, dan berbagai pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Akhir kata, hanya kepada Allah SWT penulis berserah diri dan mengucapkan syukur dan semoga karya sederhana ini dapat memberikan banyak manfaat bagi penulis khususnya dan orang lain yang membacanya, amin

Palangka Raya, April 2017

Penulis,

**Baharudin Muhammad Hasan**

## PERNYATAAN ORISINALITAS

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dengan ini saya menyatakan bahwa Skripsi dengan judul **PRAKTIK PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH TOKO (RUKO) SECARA LISAN DI KOTA PALANGKA RAYA** DITINJAU DARI HUKUM PERDATA adalah benar karya saya sendiri dan bukan hasil penjiplakan dari karya orang lain yang tidak sesuai dengan etika keilmuan.

Jika dikemudian hari ditemukan adanya pelanggaran maka saya siap menanggung resiko atau sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Palangka Raya, April 2017  
Yang Membuat Pernyataan,



Baharudin Muhammad Hasan  
NIM. 120 213 0012

## MOTTO



𐀀 𐀁 𐀂 𐀃 𐀄 𐀅 𐀆 𐀇 𐀈 𐀉 𐀊 𐀋 𐀌 𐀍 𐀎 𐀏 𐀐 𐀑 𐀒 𐀓 𐀔 𐀕 𐀖 𐀗 𐀘 𐀙 𐀚 𐀛 𐀜 𐀝 𐀞 𐀟 𐀠 𐀡 𐀢 𐀣 𐀤 𐀥 𐀦 𐀧 𐀨 𐀩 𐀪 𐀫 𐀬 𐀭 𐀮 𐀯 𐀰 𐀱 𐀲 𐀳 𐀴 𐀵 𐀶 𐀷 𐀸 𐀹 𐀺 𐀻 𐀼 𐀽 𐀾 𐀿 𐁀 𐁁 𐁂 𐁃 𐁄 𐁅 𐁆 𐁇 𐁈 𐁉 𐁊 𐁋 𐁌 𐁍 𐁎 𐁏 𐁐 𐁑 𐁒 𐁓 𐁔 𐁕 𐁖 𐁗 𐁘 𐁙 𐁚 𐁛 𐁜 𐁝 𐁞 𐁟 𐁠 𐁡 𐁢 𐁣 𐁤 𐁥 𐁦 𐁧 𐁨 𐁩 𐁪 𐁫 𐁬 𐁭 𐁮 𐁯 𐁰 𐁱 𐁲 𐁳 𐁴 𐁵 𐁶 𐁷 𐁸 𐁹 𐁺 𐁻 𐁼 𐁽 𐁾 𐁿 𐂀 𐂁 𐂂 𐂃 𐂄 𐂅 𐂆 𐂇 𐂈 𐂉 𐂊 𐂋 𐂌 𐂍 𐂎 𐂏 𐂐 𐂑 𐂒 𐂓 𐂔 𐂕 𐂖 𐂗 𐂘 𐂙 𐂚 𐂛 𐂜 𐂝 𐂞 𐂟 𐂠 𐂡 𐂢 𐂣 𐂤 𐂥 𐂦 𐂧 𐂨 𐂩 𐂪 𐂫 𐂬 𐂭 𐂮 𐂯 𐂰 𐂱 𐂲 𐂳 𐂴 𐂵 𐂶 𐂷 𐂸 𐂹 𐂺 𐂻 𐂼 𐂽 𐂾 𐂿 𐃀 𐃁 𐃂 𐃃 𐃄 𐃅 𐃆 𐃇 𐃈 𐃉 𐃊 𐃋 𐃌 𐃍 𐃎 𐃏 𐃐 𐃑 𐃒 𐃓 𐃔 𐃕 𐃖 𐃗 𐃘 𐃙 𐃚 𐃛 𐃜 𐃝 𐃞 𐃟 𐃠 𐃡 𐃢 𐃣 𐃤 𐃥 𐃦 𐃧 𐃨 𐃩 𐃪 𐃫 𐃬 𐃭 𐃮 𐃯 𐃰 𐃱 𐃲 𐃳 𐃴 𐃵 𐃶 𐃷 𐃸 𐃹 𐃺 𐃻 𐃼 𐃽 𐃾 𐃿 𐄀 𐄁 𐄂 𐄃 𐄄 𐄅 𐄆 𐄇 𐄈 𐄉 𐄊 𐄋 𐄌 𐄍 𐄎 𐄏 𐄐 𐄑 𐄒 𐄓 𐄔 𐄕 𐄖 𐄗 𐄘 𐄙 𐄚 𐄛 𐄜 𐄝 𐄞 𐄟 𐄠 𐄡 𐄢 𐄣 𐄤 𐄥 𐄦 𐄧 𐄨 𐄩 𐄪 𐄫 𐄬 𐄭 𐄮 𐄯 𐄰 𐄱 𐄲 𐄳 𐄴 𐄵 𐄶 𐄷 𐄸 𐄹 𐄺 𐄻 𐄼 𐄽 𐄾 𐄿 𐅀 𐅁 𐅂 𐅃 𐅄 𐅅 𐅆 𐅇 𐅈 𐅉 𐅊 𐅋 𐅌 𐅍 𐅎 𐅏 𐅐 𐅑 𐅒 𐅓 𐅔 𐅕 𐅖 𐅗 𐅘 𐅙 𐅚 𐅛 𐅜 𐅝 𐅞 𐅟 𐅠 𐅡 𐅢 𐅣 𐅤 𐅥 𐅦 𐅧 𐅨 𐅩 𐅪 𐅫 𐅬 𐅭 𐅮 𐅯 𐅰 𐅱 𐅲 𐅳 𐅴 𐅵 𐅶 𐅷 𐅸 𐅹 𐅺 𐅻 𐅼 𐅽 𐅾 𐅿 𐆀 𐆁 𐆂 𐆃 𐆄 𐆅 𐆆 𐆇 𐆈 𐆉 𐆊 𐆋 𐆌 𐆍 𐆎 𐆏 𐆐 𐆑 𐆒 𐆓 𐆔 𐆕 𐆖 𐆗 𐆘 𐆙 𐆚 𐆛 𐆜 𐆝 𐆞 𐆟 𐆠 𐆡 𐆢 𐆣 𐆤 𐆥 𐆦 𐆧 𐆨 𐆩 𐆪 𐆫 𐆬 𐆭 𐆮 𐆯 𐆰 𐆱 𐆲 𐆳 𐆴 𐆵 𐆶 𐆷 𐆸 𐆹 𐆺 𐆻 𐆼 𐆽 𐆾 𐆿 𐇀 𐇁 𐇂 𐇃 𐇄 𐇅 𐇆 𐇇 𐇈 𐇉 𐇊 𐇋 𐇌 𐇍 𐇎 𐇏 𐇐 𐇑 𐇒 𐇓 𐇔 𐇕 𐇖 𐇗 𐇘 𐇙 𐇚 𐇛 𐇜 𐇝 𐇞 𐇟 𐇠 𐇡 𐇢 𐇣 𐇤 𐇥 𐇦 𐇧 𐇨 𐇩 𐇪 𐇫 𐇬 𐇭 𐇮 𐇯 𐇰 𐇱 𐇲 𐇳 𐇴 𐇵 𐇶 𐇷 𐇸 𐇹 𐇺 𐇻 𐇼 𐇽 𐇾 𐇿 𐈀 𐈁 𐈂 𐈃 𐈄 𐈅 𐈆 𐈇 𐈈 𐈉 𐈊 𐈋 𐈌 𐈍 𐈎 𐈏 𐈐 𐈑 𐈒 𐈓 𐈔 𐈕 𐈖 𐈗 𐈘 𐈙 𐈚 𐈛 𐈜 𐈝 𐈞 𐈟 𐈠 𐈡 𐈢 𐈣 𐈤 𐈥 𐈦 𐈧 𐈨 𐈩 𐈪 𐈫 𐈬 𐈭 𐈮 𐈯 𐈰 𐈱 𐈲 𐈳 𐈴 𐈵 𐈶 𐈷 𐈸 𐈹 𐈺 𐈻 𐈼 𐈽 𐈾 𐈿 𐉀 𐉁 𐉂 𐉃 𐉄 𐉅 𐉆 𐉇 𐉈 𐉉 𐉊 𐉋 𐉌 𐉍 𐉎 𐉏 𐉐 𐉑 𐉒 𐉓 𐉔 𐉕 𐉖 𐉗 𐉘 𐉙 𐉚 𐉛 𐉜 𐉝 𐉞 𐉟 𐉠 𐉡 𐉢 𐉣 𐉤 𐉥 𐉦 𐉧 𐉨 𐉩 𐉪 𐉫 𐉬 𐉭 𐉮 𐉯 𐉰 𐉱 𐉲 𐉳 𐉴 𐉵 𐉶 𐉷 𐉸 𐉹 𐉺 𐉻 𐉼 𐉽 𐉾 𐉿 𐊀 𐊁 𐊂 𐊃 𐊄 𐊅 𐊆 𐊇 𐊈 𐊉 𐊊 𐊋 𐊌 𐊍 𐊎 𐊏 𐊐 𐊑 𐊒 𐊓 𐊔 𐊕 𐊖 𐊗 𐊘 𐊙 𐊚 𐊛 𐊜 𐊝 𐊞 𐊟 𐊠 𐊡 𐊢 𐊣 𐊤 𐊥 𐊦 𐊧 𐊨 𐊩 𐊪 𐊫 𐊬 𐊭 𐊮 𐊯 𐊰 𐊱 𐊲 𐊳 𐊴 𐊵 𐊶 𐊷 𐊸 𐊹 𐊺 𐊻 𐊼 𐊽 𐊾 𐊿 𐋀 𐋁 𐋂 𐋃 𐋄 𐋅 𐋆 𐋇 𐋈 𐋉 𐋊 𐋋 𐋌 𐋍 𐋎 𐋏 𐋐 𐋑 𐋒 𐋓 𐋔 𐋕 𐋖 𐋗 𐋘 𐋙 𐋚 𐋛 𐋜 𐋝 𐋞 𐋟 𐋠 𐋡 𐋢 𐋣 𐋤 𐋥 𐋦 𐋧 𐋨 𐋩 𐋪 𐋫 𐋬 𐋭 𐋮 𐋯 𐋰 𐋱 𐋲 𐋳 𐋴 𐋵 𐋶 𐋷 𐋸 𐋹 𐋺 𐋻 𐋼 𐋽 𐋾 𐋿 𐌀 𐌁 𐌂 𐌃 𐌄 𐌅 𐌆 𐌇 𐌈 𐌉 𐌊 𐌋 𐌌 𐌍 𐌎 𐌏 𐌐 𐌑 𐌒 𐌓 𐌔 𐌕 𐌖 𐌗 𐌘 𐌙 𐌚 𐌛 𐌜 𐌝 𐌞 𐌟 𐌠 𐌡 𐌢 𐌣 𐌤 𐌥 𐌦 𐌧 𐌨 𐌩 𐌪 𐌫 𐌬 𐌭 𐌮 𐌯 𐌰 𐌱

Artinya: Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan Maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.



## **PERSEMBAHAN**

Kupersembahkan Skripsi ini kepada orang-orang yang kusayang, tiada kesenangan tercipta dan tak ada semangat belajar tanpa adanya mereka .....

- ❖ Ayahanda (Basuki) dan Ibunda (Harsi) yang telah mendidik dan mengasuh Aku, mudah-mudahan segala amal jariah keduanya dibalas dengan pahala yang berlipat ganda.
- ❖ Seluruh keluarga yang memberikan semangat, terutama kakakku (Ba'azis Husein) dan adik-adikKu (Nikmah Aruma Sari, Azizah Cahaya Ningrum, Lantif Ibnu Jubair).
- ❖ Seluruh Guru dan Dosenku yang selalu memberikan bimbingan dalam belajar untuk meraih Cita-cita.
- ❖ Buat teman-temanku Syari'ah (HES) Angkatan 2012, terima kasih atas pertemanan selama kita kuliah, itu merupakan hal yang berharga, takkan kulupakan dan mudah-mudahan persahabatan yang telah kita lalui tetapkuat seiring waktu yang terus berputar.

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>NOTA DINAS.....</b>	<b>ii</b>
<b>PERSETUJUAN SKRIPSI.....</b>	<b>iii</b>
<b>PENGESAHAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vii</b>
<b>PERNYATAAN ORISIONALITAS .....</b>	<b>ix</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>x</b>
<b>PERSEMBAHAAN.....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xii</b>

## BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusn Masalah .....	6
1. Pemahaman Masyarakat terhadap perjanjian Sewa menyewa rumah toko (ruko) di kota palangka Raya.	
2. Praktek Perjanjian Sewa Menyewa rumah toko (ruko) Secara lisan di Kota palangka Raya	
3. Tinjauan hukum perdata terhadap perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko) secara lisan di kota palangka raya	
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Kegunaan Penelitian.....	7

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu .....	8
B. Kajian Teori	
1. Teori Perjanjian .....	9
a. Definisi Perjanjian.....	9
b. Unsur-unsur Perjanjian .....	11
2. Teori akad.....	12
a. Defenisi Akad .....	12
b. Rukun-rukun Akad.....	14
c. Macam-macam Akad .....	16
d. Asas-asas perjanjian dalam hukum islam .....	23
3. Teori Kepastian Hukum .....	26
a. Definisi Kepastian Hukum.....	26
b. Aturan Kepastian Hukum.....	27
C. Kajian Konsep	
1. Konsep Perjanjian Sewa Menyewa.....	27
a. Perjanjian sewa menyewa .....	27
b. Perjanjian sewa menyewa dalam islam.....	32
2. Konsep Pembuktian dalam Sengketa .....	33
a. Alat Bukti Tertulis .....	36
b. Alat Bukti Kesaksian .....	39
c. Alat Bukti Persangkaan.....	39
d. Alat Bukti Pengakuan .....	39
e. Alat Bukti Sumpah.....	40
f. Pemeriksaan Setempat .....	40
g. Alat Bukti Saksi Ahli/Pendapat Ahli .....	41
3. Konsep Penegakan Hukum .....	41
a. Penegakan Hukum .....	41
b. Pelaksanaan Penegakan Hukum.....	44

### **BAB III METODE PENELITIAN**

A. Waktu dan Lokasi Penelitian.....	46
-------------------------------------	----



1. Waktu Penelitian .....	46
2. Lokasi Penelitian .....	46
B. Pendekatan Penelitian .....	46
1. Penelitian Kualitatif .....	46
2. Pendekatan Normatif.....	47
C. Objek dan Subjek Penelitian .....	47
1. Objek Penelitian .....	47
2. Subjek Penelitian.....	48
D. Teknik Pengumpulan Data .....	48
1. Teknik Observasi .....	48
2. Teknik wawancara .....	49
3. Teknik dokumentasi .....	49
E. Daftar Pertanyaan .....	50
F. Pengapsahan Data .....	51
G. Analisis Data .....	51
H. Sistematika Penulisan.....	53
I. Kerangka Pikir.....	54

#### **BAB IV HASIL DAN ANALISI**

A. Hukum Perjanjian Sewa-Menyewa .....	55
B. Syarat-syarat Perjanjian Sewa Menyewa.....	56
1. Sepakat mereka untuk mengikat dirinya.....	56
2. Kecakapan para pihak untuk membuat perikatan .....	57
3. Suatu hal tertentu .....	58
4. Suatu sebab yang halal.....	58
C. Hak Dan Kewajiban Dalam Perjanjian Sewa Menyewa .....	59
1. Hak dan Kewajiban Penyewa .....	60
2. Hak dan Kewajiban Pemilik Sewa .....	60
D. Data Wawancara dan Analisis Data.....	61
1. Analisis Pemahaman Masyarakat Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (ruko) Di Kota Palangka Raya.....	66

a.	Pemahaman Masyarakat .....	66
b.	Hak dan Kewajiban dalam Perjanjian.....	67
2.	Analisis Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan Di Kota Palangkaraya. ....	71
a.	Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Secara Lisan.....	71
b.	Masalah Perjanjian Sewa Menyewa Secara Lisan.....	72
3.	Analisis Tinjauan Hukum Perdata Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Secara Lisan Di Kota Palangka Raya.....	75
a.	Perjanjian Sewa Menyewa dalam KUHPerdata .....	75
b.	Perjanjian Sewa Menyewa dengan Batas Waktu.....	81
c.	Perjanjian Sewa Menyewa Tanpa Batas Waktu .....	82

## **BAB V PENUTUP**

A.	Kesimpulan .....	86
B.	Rekomendasi.....	87

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN**

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Manusia adalah makhluk sosial yang tidak dapat hidup sendiri tanpa orang lain, masing-masing berhajat kepada orang lain, tolong-menolong, tukar-menukar untuk memenuhi kebutuhan hidupnya baik dengan cara jual beli, sewa menyewa, pinjam meminjam, dan suatu usaha lain yang bersifat pribadi maupun untuk kemaslahatan umat.

Di zaman sekarang kebutuhan masyarakat selalu mengalami kemajuan yang relatif sangat tinggi. Kebutuhan tempat usaha ialah salah satu hal yang cukup berperan dalam mengembangkan usaha dagangnya seperti rumah toko (ruko). Kegiatan usaha dagang masyarakat ada yang memerlukan ruko namun, tidak semua masyarakat memiliki ruko itu sendiri. Adanya hal tersebut untuk memenuhi kebutuhannya mau tidak mau para pelaku usaha dagang harus melakukan sewa menyewa ruko yang diinginkan dan dianggap strategis untuk tempat usahanya.

Kebutuhan akan ruko tersebut menjadi salah satu lahan bisnis atau usaha bagi masyarakat yang memiliki tanah atau rumah ditempat yang strategis untuk membangun ruko yang khusus disewakan kepada pelaku usaha dagang. Adanya keadaan yang demikian menyebabkan timbulnya perjanjian sewa menyewa ruko.



Perjanjian sewa-menyewa diatur di dalam bab VII Buku III KUH Perdata yang berjudul “Tentang Sewa-Menyewa” yang meliputi Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata.<sup>1</sup> Definisi perjanjian sewa-menyewa menurut Pasal 1548 KUHPerdata menyebutkan bahwa:

Perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayarannya.

Sewa-menyewa dalam bahasa Belanda disebut dengan *huurenverhuur* dan dalam bahasa Inggris disebut dengan *rent* atau *hire*. Sewa-menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa. Perjanjian sewa menyewa ini merupakan perjanjian konsensual<sup>2</sup>, dimana undang-undang membedakan antara perjanjian secara tertulis dan perjanjian secara tidak tertulis atau lisan, diatur dalam ketentuan Pasal 1570 dan pasal 1571 KUHPerdata.<sup>3</sup> Bunyi Pasal 1570 KUHPerdata ialah:

Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan untuk itu.

Sedangkan bunyi Pasal 1571 KUHPerdata:

Jika sewa tidak dibuat tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain memberitahukan bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan

---

<sup>1</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *KUHPerdata*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2005, h. 381

<sup>2</sup> Perjanjian Konsensual adalah perjanjian yang terjadinya itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja bagi pihak-pihak.

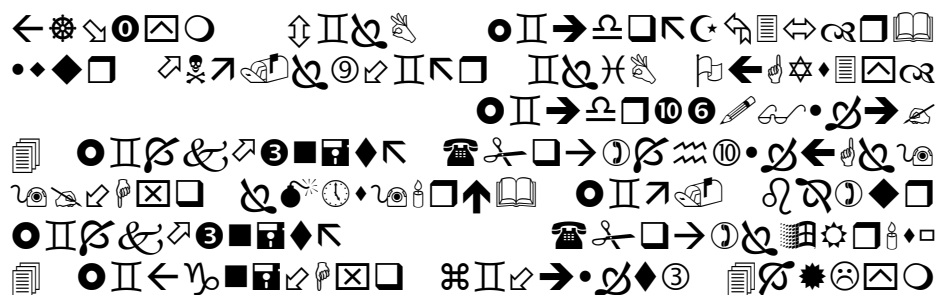
<sup>3</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Op. Cit*, h. 385

tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.

Perjanjian sewa menyewa adalah kesepakatan antara dua pihak dalam pengambilan manfaat suatu benda menurut batas waktu yang telah di sepekati. Dalam perjanjian sewa menyewa, pihak pertama sebagai penyewa hanya berhak menerima manfaat dari benda yang disewa selama waktu yang telah disekapati oleh kedua belah pihak.<sup>4</sup>

Sewa menyewa Islam dikenal dengan *ijarah*, yakni (menjual manfaat). *Ijarah* merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi keperluan manusia seperti sewa menyewa, kontrak dan lain-lain. *Ijarah* adalah suatu bentuk akad atas kemanfaatan yang telah dimaklumi, disengaja, menerima penyerahan, dan diperbolehkannya dengan penggantian yang jelas. Jadi maksud dari sewa-menyewa atau *ijarah* dalam Islam ialah pengambilan manfaat suatu benda atau akad atas manfaat dengan imbalan.<sup>5</sup>

Sewa-menyewa sangat dianjurkan dalam islam karena mengandung unsur tolong-menolong dalam kebaikan antar sesama manusia. Sewa-menyewa disahkan syariat berdasarkan Al-Qu'ran yakni:



<sup>4</sup> Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Cv. Pustaka Setia, 2011), h. 88.

<sup>5</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya media Pratama, 2000), h. 228



Artinya : “Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, Maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan Maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.” ( QS. Surah Ath-Thalaq (65): 6.)

Di kota Palangka Raya menjadi salah satu kota yang pembangunannya sangat pesat, terbukti dengan banyaknya pembangunan-pembangunan yang terjadi. Tidak dipungkiri juga pembangunan ruko di kota Palangka Raya sangatlah banyak khususnya di kecamatan pahandut, karena banyaknya permintaan akan ruko dan lokasi yang dianggap sangat strategis bagi para pelaku usaha dagang tersebut. Banyaknya permintaan ruko yang terjadi menimbulkan minat dari pengusaha atau masyarakat untuk membangun ruko yang khusus di sewakan.

Perjanjian sewa menyewa ruko terjadi setelah kata sepakat dari para pihak yang melakukan perjanjian tersebut yakni penyewa dan pemilik ruko. Praktek pernjanjian sewa menyewa yang terjadi di kota Palangka Raya pada umumnya menggunakan perjanjian secara lisan hal ini menimbulkan banyak persolan-persoalan masalah yang dialami pemilik ruko, kurangnya pemahaman dari masyarakat serta ketidak tahuan akan hukum yang berlaku ialah salah satu faktor penyebabnya,

Berdasarkan Observasi yang dilakukan di Jalan Setd Adji masalah yang sering terjadi akibat perjanjian dibuat secara lisan ialah, seperti penuturan salah satu pengusaha pemilik ruko yang bernama ibu Hj. Herniwati menyatakan, masalah yang sering terjadi ialah keterlambatan dalam membayar sewa dan kerusakan-kerusakan ruko seperti dinding yang kotor akibat banyaknya coretan-coretan yang disengaja maupun yang tidak disengaja, palfon yang rusak akibat asap-asap penggorengan didapur dan tidak adanya perawatan yang dilakukan penyewa.<sup>6</sup> Akibat hukumnya penyewa melanggar ketentuan kewajiban dalam sewa menyewa yang diatur dalam Pasal 1560 KUHPerdara yakni:

- a. Memakai barang yang disewakan sebagai seorang bapak rumah yang baik (*goed huis vader*) sehingga seolah-olah milik sendiri.
- b. Membayar uang sewa pada waktu-waktu yang telah ditetapkan.

Perjanjian sewa menyewa hendaknya dibuat secara tertulis. Perjanjian yang dibuat secara tertulis akan memudahkan suatu transaksi atau dalam hal sewa menyewa membuat para pihak menjadi lebih bertanggung jawab dalam memenuhi hak dan kewajibannya. Pentingnya perjanjian sewa menyewa dibuat secara tertulis salah satunya ialah untuk mengingatkan para pihak dalam memenuhi perjanjian yang telah disepakati. perjanjian yang dibuat secara lisan akan menyulitkan dalam hal pembuktian bila terjadi masalah karena beban pembuktian dalam hukum perdata dibebankan pada kebenaran formil dan sangat jelas bahwa perjanjian secara lisan

---

<sup>6</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Op Cit*, h. 383



menimbulkan tidak adanya kepastian hukum dan menjadi sulit ketika timbul sengketa atau ketidak sesuaian pendapat.

Oleh sebab itu berangkat dari hasil penelitian yang dilakukan, maka peneliti berkewajiban untuk lebih mencermati dan menelaah bagaimana tinjauan hukum perdata mengenai sewa menyewa ruko dengan perjanjian lisan khususnya di Kota Palangka Raya. Berhubungan dengan itu maka Peneliti menjadikan bahasan skripsi dengan judul **“Praktik Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan Di Kota Palangka Raya Ditinjau Dari Hukum Perdata”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas Peneliti menetapkan beberapa rumusan masalah.

1. Bagaimana Pemahaman Masyarakat Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (ruko) di Kota Palangka Raya ?
2. Bagaimanakah Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan Di Kota Palangka Raya ?
3. Bagaimanakah Tinjauan Hukum Perdata Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Secara Lisan Di Kota Palangka Raya ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian dalam penelitian ini adalah

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan bagaimana pemahaman masyarakat terhadap sewa menyewa di kota palangkaraya.
2. Untuk mengetahui dan menjelaskan praktik sewa menyewa rumah toko (ruko) secara lisan di kota palangkaraya.
3. Untuk mengetahui dan menjelaskan tinjauan hukum perdata terhadap perjanjian sewa menyewa ruko secara lisan

### **D. Kegunaan Penelitian**

1. Secara teoritis penelitian ini diharapkan menjadi kontribusi sekaligus sumbangan wawasan dalam rangka pengembangan khazanah keilmuan, khususnya bagi mahasiswa dalam bidang Hukum Ekonomi Islam.
2. Secara praktis diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi kepastian hukum, terutama pengaplikasian Hukum yang berlaku di Indonesia.
3. Subangsih untuk kebijakan pemerintah Kota Palangka Raya dalam penerapan Hukum yang berlaku di Indonesia.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Penelitian Terdahulu**

Ada beberapa peneliti yang telah melakukan penelitian mengenai kasus yang berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa secara lisan, namun penulis cantumkan dalam penelitian terdahulu pada bab ini hanya 2 (dua) yang berkaitan dengan penelitian ini antara lain:

1. Skripsi Gomos.s. Veronika Hutapea, dengan judul “Aspek Hukum Dalam Sewa Menyewa Rumah Tanpa Perjanjian Tertulis”. Penelitian ini berusaha mengungkapkan latar belakang bagaimana terjadinya pelanggaran suatu perjanjian sewa menyewa tanpa tertulis. Masalah yang merugikan pemilik sewa akibat wan prestasi atau kerusakan yang cukup parah akibat perbuatan penyewa, tidak sesuai dengan harapan penyewa atau terjadi pelanggaran sewa menyewanya.<sup>7</sup>
2. Skripsi Hendry Verian, dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Sewa Menyewa Rumah”. Penelitian ini membahas permasalahan bagaimana hak dan kewajiban dalam sewa menyewa dan perlindungan hukum terhadap para pihak apabila ada salah satu pihak melanggar hak dan kewajiban dalam sewa menyewa.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Lihat Skripsi: Gomos.s. Veronika Hutapea, *Aspek Hukum Dalam Sewa Menyewa Rumah Tanpa Perjanjian Tertulis*. Fakultas Hukum, Universitas Palangka Raya.

<sup>8</sup> Lihat Skripsi: Hendry Verian, dengan judul “*Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Sewa Menyewa Rumah*” Fakultas Hukum, Universitas Palangka Raya.

**Tabel : Persamaan dan Perbedaan Serta Kedudukan Peneliti**

<b>No</b>	<b>Judul</b>	<b>Persamaan</b>	<b>Perbedaan dan kedudukan Peneliti</b>
1.	Gomos.s. Veronika Hutapea, dengan judul “Aspek Hukum Dalam Sewa Menyewa Rumah Tanpa Perjanjian Tertulis”.	Perkara mengkaji tentang perjanjian sewa menyewa secara lisan.	Sedangkan peneliti Praktik Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan Di Kota Palangka Raya Ditinjau Dari Hukum Perdata
2.	Hendry Verian, dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Sewa Menyewa Rumah”.	perkara hak dan kewajiban para pihak.	Sedangkan peneliti Praktik Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan Di Kota Palangka Raya Ditinjau Dari Hukum Perdata

## **B. Kajian Teori**

### **1. Teori Perjanjian**

Kesepakatan berasal dari kata sepakat, yakni dua orang atau lebih sepakat dalam mengikat diri untuk melakukan prestasi atau rencana yang merujuk kepada kesatuan sekelompok orang. Kesepakatan atau kata sepakat merupakan bentuk atau merupakan unsur dari suatu perjanjian (*overeenkomst*) yang bertujuan untuk menciptakan suatu keadaan dimana pihak-pihak yang mengadakan suatu perjanjian



mencapai suatu kesepakatan atau tercapainya suatu kehendak.<sup>9</sup> Dilihat dalam pasal 1313 KUHPerdara yang berbunyi:

“Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Kesepakatan merupakan hal yang sangat penting karena terikatnya suatu perjanjian setelah tercapainya kata sepakat. Dalam suatu perjanjian diharuskan pertemuan kemauan yang dikehendaki oleh para pihak terhadap hal-hal yang pokok dari perjanjian itu. Sejak tercapainya kata sepakat tentang suatu hal yang diperjanjikan, maka sejak itu pula lahir hubungan hukum antara para pihak yang membuat perjanjian tersebut dan masing-masing pihak terikat satu sama lainnya, sehingga menimbulkan hak kewajiban bagi mereka.

Pendapat lain dikemukakan oleh Rutten dalam Prof. Purwahid Patrik yang menyatakan bahwa perjanjian adalah perbuatan yang terjadi sesuai dengan formalitas-formalitas dari peraturan hukum yang ada tergantung dari persesuaian kehendak dua atau lebih orang-orang yang ditujukan untuk timbulnya akibat hukum dari kepentingan salah satu pihak atas beban pihak lain atau demi kepentingan masing-masing pihak secara timbal balik. Menurut Van Dunne, yang diartikan dengan perjanjian adalah: “suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.”<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Op Cit*, h. 338

<sup>10</sup> Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), h. 160.

Menurut Abdul Kadir Muhammad dalam bukunya yang berjudul Hukum perikatan yang di maksud dengan perjanjian adalah: “persetujuan antara dua orang atau lebih dengan saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan.” Pada Pasal 1321 KUHPdata ditentukan bahwa tiada sepakat yang sah ataupun sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan ataupun penipuan. Sepakat yang dimaksudkan adalah persetujuan kehendak yang terjadi antara para pihak, tanpa adanya unsur paksaan, penipuan dan kekhilafan.<sup>11</sup>

Adanya perjanjian yang dibuat maka lahirlah perikatan yakni, dalam bahasa Belanda perikatan disebut dengan *verbintenis*. Perikatan merupakan terjemahan dari *verbintenis* atau *verbinden*, yang artinya mengikat. Istilah *verbintenis* menunjuk pada adanya “ikatan” atau “hubungan” sehingga *verbintenis* diartikan sebagai suatu hubungan.<sup>12</sup> Jadi yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya.<sup>13</sup>

Menurut Pendapat- pendapat di atas, dapat disimpulkan bahwa di dalam perjanjian terdapat beberapa unsur yaitu:

- a. Ada pihak-pihak. Pihak di sini adalah subjek perjanjian sedikitnya dua orang atau badan hukum dan harus mempunyai wewenang melakukan perbuatan hukum sesuai yang ditetapkan oleh undang-undang.

---

<sup>11</sup> Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Pustaka Setia, 2011), h. 121.

<sup>12</sup> *Ibid*, h. 15.

<sup>13</sup> Salim, *Hukum Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h. 33.

- b. Ada persetujuan antara pihak-pihak, yang bersifat tetap dan bukan suatu perundingan.
- c. Ada tujuan yang akan dicapai. Hal ini dimaksudkan bahwa tujuan para pihak hendaknya tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang.
- d. Ada prestasi yang akan dilaksanakan. Hal ini dimaksudkan bahwa prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi, oleh pihakpihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian.
- e. Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan. Hal ini berarti bahwa perjanjian bisa dituangkan secara lisan atau tertulis. Hal ini sesuai ketentuan undang-undang yang menyebutkan bahwa hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti yang kuat.

## 2. Teori Akad

### a. Definisi Akad

Kata akad berasal dari kata *al-'aqd*, yang berarti mengikat, menyambung atau menghubungkan (*ar-rabt*). Menurut Syamsul Anwar dalam bukunya hukum perjanjian syariah, akad adalah pertemuan ijab dan kabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya.<sup>14</sup>

Secara istilah fiqh, akad didefinisikan dengan : Pertalian ijab (pernyataan melakukan ikatan) dan kabul (pernyataan penerimaan

---

<sup>14</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta : PT Rajagrafindo Persda, 2010), h. 68.

ikatan) sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh kepada objek perikatan. Pencantuman kata-kata yang “sesuai dengan kehendak syariat” maksudnya bahwa seluruh perikatan yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih tidak dianggap sah apabila tidak sejalan dengan kehendak syara’. Misalnya, kesepakatan untuk melakukan transaksi riba, menipu orang lain, atau merampok kekayaan orang lain. Adapun pencantuman kata-kata “berpengaruh kepada objek perikatan” maksudnya adalah terjadinya perpindahan kepemilikan dari satu pihak(yang melakukan ijab) kepada pihak lain (yang menyatakan kabul).<sup>15</sup>

Akad adalah tindakan hukum dua pihak. Sedangkan tindakan hukum satu pihak, seperti janji memberi hadiah, wasiat, atau wakaf, bukanlah akad, karena tindakan-tindakan tersebut tidak merupakan tindakan dua pihak, dan karenanya tidak memerlukan qabul. Konsepsi akad sebagai tindakan dua pihak adalah pandangan ahli-ahli hukum islam modern. Pada zaman pra modern terdapat perbedaan pendapat. Sebagian besar fukaha memang memisahkan secara tegas kehendak sepihak dari akad, akan tetapi sebagian lain menjadikan akad meliputi juga kehendak sepihak.<sup>16</sup>

Tujuan akad adalah untuk melahirkan suatu akibat hukum. Akibat hukum akad dalam hukum Islam disebut “hukum akad” (*hukm al-‘aqd*). Tujuan akad untuk akad bernama sudah ditentukan

---

<sup>15</sup> Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana 2010), h. 51

<sup>16</sup> Syamsul Anwar, *Op.Cit*, h.69

secara umum oleh pembuat hukum syariah, sementara tujuan akad untuk akad tidak menerima ditentukan oleh para pihak sendiri sesuai dengan maksud mereka menutup akad.<sup>17</sup> Tujuan akad bernama dapat dikategorikan menjadi lima, yaitu :

1. Pemindahan milik dengan imbalan ataupun tanpa imbalan (*at-tamlik*).
2. Melakukan pekerjaan (*al-'amal*),
3. Melakukan persekutuan (*al-isytirak*);
4. Melakukan pendelegasian (*at-tafwidh*);
5. Melakukan penjaminan (*at-tautsiq*).

b. Rukun-Rukun Akad sebagai berikut:

- 1) *'Aqid*, adalah orang yang berakad (subjek akad); terkadang masing-masing pihak terdiri dari salah satu orang, terkadang terdiri dari beberapa orang. Misalnya, penjual dan pembeli beras di pasar biasanya masing-masing pihak satu orang; ahli waris sepakat untuk memberikan sesuatu kepada pihak yang lain yang terdiri dari beberapa orang.
- 2) *Ma'qud 'alaih*, adalah benda-benda yang akan diakadkan (objek akad), seperti benda-benda yang dijual dalam akad jual beli, dalam akad hibah atau pemberian, gadai, dan utang. *Ma'qud 'Alaih* harus memenuhi beberapa persyaratan sebagai berikut :
  - a) Objek transaksi harus ada ketika akad atau kontrak sedang dilakukan.

---

<sup>17</sup> *Ibid*, h. 70



- b) Objek transaksi harus berupa *mal mutaqawwim* (harta yang diperbolehkan syara' untuk ditransaksikan) dan dimiliki penuh oleh pemiliknya.
  - c) Objek transaksi bisa diserahterimakan saat terjadinya akad, atau dimungkinkan dikemudian hari.
  - d) Adanya kejelasan tentang objek transaksi.
  - e) Objek transaksi harus suci, tidak terkena najis dan bukan barang najis.
- 3) *Maudhu' al-'aqd* adalah tujuan atau maksud mengadakan akad. Berbeda akad maka berbedalah tujuan pokok akad. Dalam akad jual beli misalnya, tujuan pokoknya yaitu memindahkan barang dari penjual kepada pembeli dengan di beri ganti.
- 4) *Shighat al-'aqd*, yaitu ijab kabul. Ijab adalah ungkapan yang pertama kali dilontarkan oleh salah satu dari pihak yang akan melakukan akad, sedangkan kabul adalah pernyataan pihak kedua untuk menerimanya. Pengertian ijab kabul dalam pengalaman dewasa ini ialah bertukarnya sesuatu dengan yang lain sehingga penjual dan pembeli dalam membeli sesuatu terkadang tidak berhadapan atau ungkapan yang menunjukkan kesepakatan dua pihak yang melakukan akad, misalnya yang berlangganan

majalah, pembeli mengirim uang melalui pos wesel dan pembeli menerima majalah tersebut dari kantor pos.<sup>18</sup>

c. Macam-macam Akad

1) Akad Bernama

Yang dimaksud dengan akad bernama adalah akad yang sudah ditentukan namanya oleh pembuat hukum dan ditentukan pula ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku terhadapnya dan tidak berlaku terhadap akad lain, Ahli hukum klasik menyebutkan beberapa jenis akad, sehingga secara keseluruhan akad menurut perhitungan az-zarqa' mencapai 25 jenis akad bernama, yaitu Jual beli (*al-ba'i*), Sewa menyewa (*al-ijarah*), Gadai (*ar-rahm*), Hibah (*al-hibah*), Bagi hasil (*al-mudharabah*), Wasiat (*al-washiyyah*) dll.<sup>19</sup>

2) Akad Tak Bernama

Akad tak bernama ialah akad yang tidak diatur secara khusus dalam kitab-kitab fikih dibawah satu nama tertentu. Dengan kata lain, akad tak bernama ialah akad yang tidak ditempuh oleh pembuat hukum namanya yang khusus serta ada pengaturan tersendiri mengenainya. Terhadapnya berlaku ketentuan-ketentuan umum akad. Akad jenis ini dibuat dan ditentukan oleh para pihak sendiri sesuai dengan kebutuhan mereka . kebebasan dalam membuat akad tertentu ( tidak

---

<sup>18</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Kencana, 2010), h. 51

<sup>19</sup> Syamsul Anwar, *Op.Cit*, h. 73

bernama) ini termasuk ke dalam apa yang disebut dengan kebebasan berakad. Akad tidak bernama ini timbul selaras dengan kepentingan para dan akibat kebutuhan masyarakat yang terus berkembang. Contoh akad tak bernama adalah perjanjian penerbitan, periklanan dan sebagainya.

### 3) Akad Pokok Dan Akad Asesoir

Dilihat dari kedudukannya, akad dibedakan menjadi akad yang pokok (*al-'aqd al-ashli*) dan akad asesoir (*'al-aqd at-tab'i*).

Akad pokok adalah akad yang berdiri sendiri yang keberadaannya tidak tergantung kepada suatu hal lain. Termasuk ke dalam jenis ini adalah semua kad yang keberadaannya karena dirinya sendiri, seperti akad jual beli, sewa-menyewa, penitipan, pinjam pakai, dan seterusnya,

Akad asesoir adalah akad yang keberadaannya tidak berdiri sendiri melainkan tergantung kepada suatu hak yang menjadi dasar ada dan tidaknya atau sah dan tidak sahnya akad tersebut. Termasuk dalam kategori ini adalah penanggungan (*al-kafalah*) dan akad gadai (*ar-rahn*). Kedua kad ini merupakan perjanjian untuk menjamin, karena itu keduanya tidak ada apabila hak-hak yang dijamin tidak ada.

#### 4) Akad Bertempo Dan Akad Tidak Bertempo

Dilihat dari unsur tempo di dalam akad, akad dapat dibagi menjadi akad bertempo (*al'aqd az-zamani*) dan akad tidak bertempo (*al'aqd al-fauri*).

Akad bertempo adalah akad yang didalamnya ada unsur waktu merupakan unsur asai, dalam arti unsur waktu merupakan bagian dari isi perjanjian. Termasuk dalam kategori ini, misalnya sewa-menyewa, akad penitipan, akad pinjam pakai, akad pemberian kuasa, akad berlangganan surat kabar dan lain sebagainya.

Akad tidak bertempo adalah akad dimana unsur waktu tidak merupakan bagian dari isi perjanjian. Akad jual beli misalnya, terjadi seketika tanpa perlu unsur tempo sebagai bagian dari akad tersebut.

Bahkan apabila jual beli dilakukan dengan hutang, sesungguhnya unsur waktu tidak merupakan esensial, dan bila telah tiba waktu pelaksanaan, maka pelaksanaan tersebut bersifat seketika dan pada saat itu hapuslah akad kedua belah pihak.

#### 5) Akad Konsensual, Akad Formalistik Dan Akad Rill

Dilihat dari segi formalitasnya, akad dibedakan menjadi akad konsensual (*al'aqd ar-radha'i*), akad formalistik (*al-'aqdasy-syakli*) dan akad rill (*al-'aqd al-'aini*). Dengan akad konsensual dimaksudkan jenis akad yang terciptanya cukup

berdasarkan pada kesepakatan para pihak tanpa diperlukan formalitas-formalitas tertentu, seperti akad jual beli, sewa menyewa, utang piutang dan seterusnya.

Akad formalistik adalah akad yang tunduk kepada syarat-syarat formalitas yang ditentukan oleh pembuat hukum, dimana apabila syarat-syarat itu tidak dipenuhi akad tidak sah. Contohnya adalah akad nikah dimana formalitas yang disyaratkan adalah kehadiran dan kesaksian dua orang saksi.

Akad rill adalah akad yang untuk terjadinya diharuskan penyerahan tunai objek akad, dimana akad belum tersebut terjadi dan belum menimbulkan akibat hukum apabila belum dilaksanakan, kategorinya yaitu hibah, pinjam pakai, penitipan, kredit (utang) dan akad gadai.

#### 6) Akad Masyru' Dan Akad Terlarang.

Dilihat dari segi dilarang atau tidak dilarangnya oleh syara', akad dibedakan menjadi dua, yaitu akad masyru' dan akad terlarang.

Akad masyru' adalah akad yang dibenarkan oleh syara' untuk dibuat dan tidak ada larangan untuk menutupnya, seperti akad-akad yang sudah dikenal luas, seperti akad jual beli, sewa menyewa, mudharabah dan sebagainya.

Akad terlarang adalah akad yang dilarang oleh syara' untuk dibuat seperti akad jual beli janin, akad donasi harta anak



dibawah umur, akad yang bertentangan dengan ahlak islam dan ketertiban umum seperti sewa-menyewa untuk melakukan kejahatan.

#### 7) Akad Yang Sah Dan Tidak Sah

Akad sah adalah akad yang telah memenuhi rukun dan syarat-syarat sebagaimana ditentukan oleh syara'. sedangkan akad tidak sah adalah akad yang tidak memenuhi rukun dan syarat-syarat yang ditentukan oleh syara'.

Perbedaan akad terlarang dengan akad tidak sah yaitu penekannya saja, dimana akad terlarang terdapat dalil-dalil syariah yang melarang, akad tidak sah penekannya adalah tidak terpenuhinya rukun syarat akad.

#### 8) Akad Mengikat Dan Akad Tidak Mengikat

Akad mengikat (*al'aqd al-lazim*) adalah akad dimana apabila seluruh rukun dan syaratnya terpenuhi, maka akad itu mengikat secara penuh dan masing-masing pihak tidak dapat membatalkannya tanpa persetujuan pihak lain. Akad jenis ini dibedakan menjadi dua, pertama contohnya akad mengikat dua pihak, contohnya akad jual beli, sewa-menyewa dan sebagainya. Kedua akad mengikat satu pihak, contohnya akad kafalah (penangungan) dan gadai (*ar-rahn*).

Akad tidak mengikat adalah akad pada masing-masing pihak dapat membatalkan perjanjian tanpa persetujuan pihak

lain. Akad tidak mengikat dibedakan menjadi dua macam, pertama akad terbuka untuk di fasakh, seperti akad wakalah (pemberian kuasa), *syirkah* (persekutuan) akad hibah, akad wadiah (penitipan), dan akad 'ariah (pinjam pakai). Dan akad yang tidak mengikat karena di dalamnya terdapat khiyar bagi para pihak.

#### 9) Akad Nafiz Dan Akad Mauquf

Akad nafiz adalah akad yang bebas dari setiap faktor yang menyebabkan tidak dapatnya akad tersebut dilaksanakan. Dengan kata lain, akad nafiz adalah akad yang tercipta secara sah dan langsung menimbulkan akibat hukum sejak saat terjadinya.

Akad mauquf adalah akad yang tidak dapat secara langsung dilaksanakan akibat hukumnya sekalipun telah dibuat secara sah, melainkan masih tergantung (mauquf) kepada adanya ratifikasi (ijazah) dari pihak berkepentingan.

#### 10) Akad Tanggungan Akad Kepercayaan Dan Akad Bersifat Ganda.

Akad tanggungan (*n'aqd adh-dhaman*) adalah akad yang mengalihkan tanggungan resiko atas kerusakan barang kepada pihak penerima pengalihan sebagai konsekuensi dari pelaksanaan akad tersebut sehingga kerusakan barang yang

diterimanya melalui akad tersebut berada dalam tanggungannya sekalipun sebagai keadaan memaksa.

Akad kepercayaan (*'aqd-al-amanah*) adalah akad dimana barang yang dialihkan melalui akad tersebut merupakan amanah di tangan penerima barang tersebut, sehingga ia tidak berkewajiban menanggung resiko atas barang tersebut, kecuali kalau ada unsur kesengajaan dan melawan hukum . termasuk akad jenis ini adalah akad penitipan, peminaman, perwakilan (pemberian kuasa).

Akad yang bersifat ganda adalah akad yang di satu sisi merupakan akad tanggungan , tetapi disisi lain merupakan akad amanah (kepercayaan). Misalnya akad sewa menyewa dimana barang yang disewakan adalah amanah di tangan penyewa. Akan tetapi, di sisi lain, manfaat barang yang disewakan merupakan tanggungannya sehingga apabila ia membiarkan barang yang disewanya setelah diterima tanpa ia manfaatkan, maka manfaat barang tidak dinikmatinya adalah atas tanggungannya, ia wajib membayar utang sewa kepada orang yang menyewakan.

#### 11) Akad Muwadah, Akad Tabaru, Dan Akad Wuawadah Dan Tabaru Sekalaigus.

Akad muwadah (*'aqd al-mu'awadah*) adalah akad dimana terdapat prestasi yang timbal balik sehingga masing-masing

pihak menerima sesuatu sebagai imbalan prestasi yang diberikannya. Misalnya, jual beli, sewa menyewa, pendamaian atas benda dan sebagainya.

Akad cuma-Cuma (akad tabaru) (akad donasi) adalah akad dimana prestasi hanya dari salah satu pihak, seperti akad hibah dan pinjam pakai.

Akad atas beban dan Cuma-Cuma adalah akad yang pada mulanya merupakan akad Cuma-Cuma, namun pada akhirnya menjadi akad atas beban. Misalnya, akad peminjaman dimana pemberi pinjaman pada mulanya membantu orang yang diberi pinjaman, dan akad penanguhan dimana penanguhan dimana pada awalnya membantu orang yang di tanggung secara Cuma-Cuma, akan tetapi pada saat pemberi pinjaman menagih kembali pinjamannya maka akadnya menjadi akad atas beban.<sup>20</sup>

d. Asas-asas Perjanjian dalam Hukum Islam

- 1) Asas Ijabah, Asas ini merupakan asas umum dalam hukum islam. KEPADANYA BERLAKU KAIDAH FIQH

“Pada dasarnya dalam muamalah segala sesuatu itu boleh kecuali ada dalil yang melarangnya”

Kaidah diatas memberi ruang yang seluas-luasnya dalam fiqh muamalah untuk menciptakan berbagai kreatifitas akad baru selama tidak bertentangan larangan universal dalam hukum islam.

---

<sup>20</sup> *Ibid*, h. 76-83

- 2) Asas Kebebasan, asas ini meniscayakan setiap orang yang memenuhi syarat tertentu, memiliki kebebasan dalam Islam, tidak berarti bebas secara mutlak, akan tetapi bebas dengan persyaratan tertentu. Asas ini berdasarkan kaidah :

“Kebebasan seseorang terbatas oleh kebebasan orang lain”

Berdasarkan kaidah diatas Islam memberikan batasan-batasan tertentu terhadap sesuatu yang didalamnya terkandung kebebasan. Bebas yang ada batasannya dimaksudkan untuk menghormati kebebasan orang lain.

- 3) Asas Konsensualisme, asas ini menyatakan bahwa untuk tercapainya suatu perjanjian cukup dengan tercapainya kata sepakat antara pihak tanpa perlu dipenuhinya formalitas-formalitas tertentu. Dalam hukum Islam pada umumnya perjanjian-perjanjian itu bersifat konsensual. Dalam asas ini berlaku kaidah :

”Pada dasarnya perjanjian itu adalah kesepakatan para pihak dan akibat hukumnya adalah apa yang mereka tetapkan melalui janji”.

- 4) Asas ”Janji itu Mengikat” artinya bahwa janji atau kesepakatan yang telah dibuat oleh para pihak dipandang mengikat terhadap pihak-pihak yang telah membuatnya. Atas dasar ini, dua orang yang telah mengikatkan diri dengan kesepakatan tertentu, salah satu pihak tidak bisa membatalkan kesepakatan tersebut tanpa persetujuan pihak lain.

- 5) Asas Keseimbangan, Hukum perjanjian Islam memandang perlu adanya keseimbangan antara orang yang berakad baik keseimbangan antara apa yang diberikan dan apa yang diterima maupun keseimbangan dalam memikul resiko. Asas keseimbangan antara apa yang diberikan dan apa yang diterima tercemin pada dibatalkannya suatu akad yang mengalami ketidakseimbangan prestasi yang mencolok. Asas keseimbangan dalam memikul resiko tercemin pada larangan riba.
- 6) Asas Kemaslahatan, bahwa akad yang dibuat oleh para pihak yang dimaksudkan untuk mewujudkan kemaslahatan bagi mereka dan tidak boleh mendatangkan kerugian dan keadaan yang memberatkan. Inilah yang menjadi alasan tidak bolehnya mentransaksikan barang-barang yang memabukkan, dikarenakan dalam barang tersebut terkandung sesuatu yang mendatangkan madarat.
- 7) Asas Amanah, Dengan asas ini dimaksudkan bahwa masing-masing pihak yang melakukan akad haruslah beriktikad baik dalam bertransaksi dengan pihak lainnya dan tidak dibenarkan mengeksploitasi tidak tahuan mitraanya. Dalam hukum perjanjian Islam dikenal perjanjian amanah ialah salah satu pihak hanya bergantung informasi jujur dari pihak lainnya untuk mengambil keputusan. Jika pada suatu saat ditemukan sebuah informasi yang tidak sesuai dengan informasi awal karena



sebuah ketidak jujur, maka ketidakjujuran tersebut bisa dijadikan sebagai alasan untuk membatalkan akad.

- 8) Asas Keadilan, Keadilan adalah sebuah sendi yang hendak mewujudkan oleh para pihak yang melakukan akad. Seringkali dalam dunia modern ditemukan sebuah keterpaksaan salah satu pihak oleh pihak lainnya yang dibakukan oleh klausul akad tanpa dinegosiasi. Keterpaksaan tersebut bisa didorong oleh kebutuhan ekonomi atau yang lainnya. Dalam hukum Islam kotemporer telah diterima suatu asas bahwa demi keadilan syarat baku itu telah diubah oleh pengadilan apabila memang ada alasan untuk itu.<sup>21</sup>

### 3. Teori Kepastian Hukum

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistsdi dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.

---

<sup>21</sup> *Ibid*, h. 84-92

Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati. Dari uraian-uraian mengenai kepastian hukum di atas, maka kepastian dapat mengandung beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan. Hukum harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum. Hukum yang satu dengan yang lain tidak boleh kontradiktif sehingga tidak menjadi sumber keraguan. Kepastian hukum menjadi perangkat hukum suatu negara yang mengandung kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, serta dapat dilaksanakan, yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara sesuai dengan budaya masyarakat yang ada.<sup>22</sup>

## **C. Kerangka Konsep**

### **1. Konsep Perjanjian Sewa Menyewa**

Sewa menyewa berasal dari kata dasar sewa. Menurut kamus umum Bahasa Indonesia sewa adalah pemakaian (peminjaman) sesuatu

---

<sup>22</sup> Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis Dan Sosiologis)*, (Jakarta: Penerbit Toko Gunung Agung, 2002), h. 82-92

dengan membayar uang.<sup>23</sup> Sewa menyewa adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik. Yahya Harahap menyatakan bahwa sewa menyewa (*huur en verhuur*) merupakan suatu persetujuan antara pihak yg menyewakan (pada umumnya pemilik barang) dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan suatu barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya. Penikmatan berlangsung untuk suatu jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa yang tertentu.<sup>24</sup>

KUHPerdato tidak menyebutkan secara tegas mengenai bentuk perjanjian sewa menyewa, sehingga perjanjian sewa menyewa dapat dibuat dalam bentuk lisan maupun tertulis. Bentuk perjanjian sewa menyewa dalam praktek pada umumnya dibuat secara tertulis untuk mempermudah pembuktian hak dan kewajiban para pihak di kemudian hari, terutama pada perjanjian sewa menyewa barang yang nilainya besar dan dalam jangka waktu yang lama.<sup>25</sup>

Peraturan tentang sewa menyewa termuat dalam Bab Ketujuh dari buku III KUH Perdata yang berlaku untuk segala macam sewa menyewa, mengenai semua jenis barang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak

---

<sup>23</sup> W.J.S. Purwodarminto, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1976), h. 937.

<sup>24</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), h. 220.

<sup>25</sup> *Ibid*, h. 15

memakai waktu tertentu, oleh karena waktu tertentu bukan merupakan syarat mutlak dalam perjanjian sewa menyewa.<sup>26</sup>

Perjanjian sewa menyewa merupakan suatu persetujuan timbal balik antara pihak yang menyewakan (pada umumnya pemilik barang) dengan pihak penyewa, di mana pihak yang menyewakan menyerahkan sesuatu kepada penyewa yang berkewajiban membayar sejumlah harga sewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan sesuatu barang kepada si penyewa untuk sepenuhnya dinikmati atau dipakai dan bukan untuk dimiliki. Penikmatan berlangsung untuk suatu jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa yang tertentu pula.<sup>27</sup>

Perjanjian sewa menyewa mempunyai subjek dan objek dari perjanjian yang hendak dilaksanakan. Dimana subjek perjanjian sewa menyewa ialah para pelaku yang melakukan perjanjian sewa menyewa tersebut dimana terdiri dari pemilik sewa dan penyewa. Objek perjanjian sewa menyewa adalah merupakan barang yang disewakan dengan harga sewa sesuai dengan jenis barang yang disewakan tersebut yang terdiri dari barang yang bergerak dan tidak bergerak.<sup>28</sup>

Pada perjalanannya barang yang disewakan sesuai perjanjian sewa menyewa merupakan tanggung jawab penyewa. Namun mengenai resiko barang yang dijadikan objek sewa menyewa dipikul oleh si pemilik barang (yang menyewakan). Hal ini disebabkan si penyewa hanya

---

<sup>26</sup> R. Subekti II, *Op. Cit*, h., 45.

<sup>27</sup> <http://www.landasanteori.com/2015/10/pengertian-perjanjian-sewa-menyewa.html> di unduh pada tanggal 22 agustus 2016 jam 22.00 WIB.

<sup>28</sup> *Ibid*

menguasai untuk mengambil manfaat dari barang yang dipersewakan, atau dengan kata lain pihak penyewa hanya berhak atas manfaat dari barang atau benda saja, sedangkan hak atas bendanya masih tetap berada pada pihak yang menyewakan.<sup>29</sup>

Jadi apabila terjadi kerusakan terhadap barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa, maka tanggungjawab pemiliknya sepenuhnya, si penyewa tidak mempunyai kewajiban untuk memperbaikinya, kecuali apabila kerusakan barang itu dilakukan dengan sengaja, atau dalam pemakaian barang yang disewanya, kurang pemeliharaan (sebagaimana lazimnya pemeliharaan barang seperti itu).<sup>30</sup>

Selain itu tanggungjawab atas kondisi barang penyewa juga memiliki hak untuk menyewakan kembali suatu barang yang disewakan kepada pihak ketiga (pihak lain). Pihak penyewa dapat mengulang sewaan kembali, dengan ketentuan bahwa penggunaan barang yang disewa tersebut harus sesuai dengan penggunaan yang disewa pertama, sehingga tidak menimbulkan kerusakan terhadap barang yang disewakan. Seandainya penggunaan barang itu tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dengan pemilik barang, maka perbuatan mengulang sewaan tidak diperbolehkan. Hal ini karena melanggar perjanjian, dan dalam hal seperti ini pemilik barang dapat meminta pembatalan atas perjanjian yang telah diadakan.<sup>31</sup>

---

<sup>29</sup> <http://avirista.blogspot.co.id/2015/04/landasan-hukum-dan-syarat-sewa-menyewa.html> diakses pada tgl 1 agustus 2016 jam 22.00 WIB

<sup>30</sup> *Ibid.*

<sup>31</sup> *Ibid.*

Setiap hubungan hukum akan mempunyai akibat hukum, dalam arti menimbulkan adanya hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yang mengadakan hubungan hukum. Demikian juga halnya dengan perjanjian sewa menyewa, akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak, yaitu antara pihak pemilik barang dengan pihak penyewa. Hal ini dikarenakan hak dan kewajiban itu merupakan suatu perbuatan yang bertimbal balik, artinya hak dari satu pihak merupakan kewajiban dari pihak lain, begitu juga dengan sebaliknya.

Menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya, Pihak yang menyewakan haruslah menyerahkan barang yang disewakan kepada pihak penyewa dalam keadaan yang sebaik-baiknya. Penyerahan dalam perjanjian sewa menyewa adalah penyerahan yang dilakukan secara nyata dan tidak diperlukan penyewaan secara yuridis. Sesuai dengan kedudukan penyewa atas barang yang disewa, maka dengan penyerahan barang dibawah penguasaan penyewa sudah terjadi penyerahan.<sup>32</sup>

Ahmad ichsan mengatakan, Suatu perikatan yang lahir oleh karena suatu perjanjian mempunyai dua sudut yaitu sudut kewajiban dan hak-hak yang timbul. Lazimnya suatu perjanjian adalah timbal balik, suatu pihak yang memperoleh hak-hak dari perjanjian itu juga menerima kewajiban-kewajiban yang merupakan kebalikannya dari hak-hak yang diperolehnya dan sebaliknya suatu pihak yang memikul kewajiban-

---

<sup>32</sup> M. Yahya Harahap, *Op. Cit*, h. 222-223

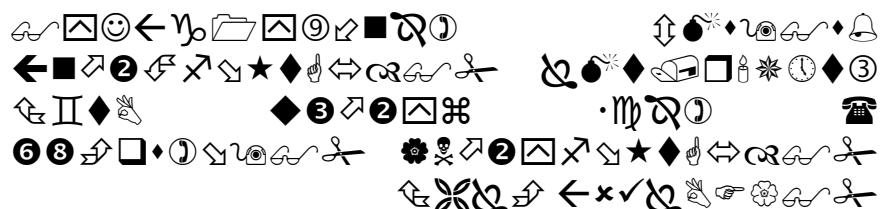


kewajiban juga memperoleh hak-hak yang dianggap sebagai kebalikannya kewajiban-kewajiban yang dibebankan kepadanya itu.<sup>33</sup>

Benda yang disewa disuatu perjanjian sewa menyewa tidak berkurang sama sekali, yang berpindah hanyalah manfaat dari suatu benda yang disewakan tersebut. Dapat pula berupa manfaat barang seperti kendaraan, rumah, dan manfaat karya tulis seperti pemusik. Menurut istilah hukum Islam, orang yang menyewakan disebut dengan *mu'ajir*. Sedangkan orang yang menyewa disebut dengan *musta'jir*. Benda yang disewakan diistilahkan dengan *ma'jur* dan uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang tersebut disebut *ijrah*.<sup>34</sup>

*Ijarah* adalah salah satu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu. Dengan istilah lain *ijarah* dapat pula disebutkan salah satu akad yang berisi pengambilan manfaat sesuatu dengan jalan penggantian.<sup>35</sup>

Landasan hukum Islam yang mengatur sewa-menyewa atau dikenai dalam Islam dengan *Ijarah* yang terdapat dalam Al-Qu'ran dan Sunnah yakni:



Artinya: Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), Karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil

<sup>33</sup> Ahmad ichsan, *Hukum Perdata IB*, (Bandung : IP. Pembimbing Masa, 1982), h. 6

<sup>34</sup> Wawan Muhwan Hariri, *Op Cit*, h. 88.

<sup>35</sup> Helmi Karim, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 1997), h. 29

untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang Kuat lagi dapat dipercaya. (QS. Al-Qashash (28): 26)

Landasan Sunnahnya dapat dilihat pada sebuah hadits yang diriwayatkan oleh Al-Bukhari:

عن عروة بن الزبير أن عائشة رضي الله عنها زوج النبي صلى الله عليه وسلم قالت : واستأجر رسول الله صلى الله عليه وسلم وأبو بكر رجلا من بني الدئل هاديا خريتا وهو على دين كفار قريش فدفعنا إليه راحلتيهما ووعده غار ثور بعد ثلاث ليل براحلتيهما صبح ثلث

Artinya: Dari Urwah bin Zubair bahwa sesungguhnya Aisyah ra.istri nabi SAW berkata : Rasulullah SAW dan Abu Bakar menyewa seorang laki-laki dari suku bani Ad Dayl, penunjuk jalan yang mahir, dan ia masih memeluk agama orang kafir quraisy. Nabi dan Abu Bakar kemudian menyerahkan kepadanya kendaraan mereka, dan mereka berdua menjanjikan kepadanya untuk bertemu di Gua Syur dengan kendaraan mereka setelah tiga hari pada pagi hari selasa. (H.R Bukhori)

## 2. Konsep Pembuktian dalam Sengketa

Pembuktian adalah penyajian alat-alat bukti yang sah menurut hokum kepada hakim yang memeriksa suatu perkara guna memberikan kepastian tentang kebenaran peristiwa yang dikemukakan. Jadi pembuktian hanyalah diperlukan dalam suatu perkara dimuka pengadilan. Jika tidak ada perkara atau sengketa dimuka pengadilan mengenai hak perdata seseorang, maka pembuktian tersebut tidak perlu dilakukan oleh yang bersangkutan. Pihak-pihak yang berperkalalah yang berkewajiban membuktikan peristiwa/peristiwa yang dikemukakannya.

Dalam melakukan pembuktian, pihak-pihak yang berpekara dan hakim yang memimpin pemeriksaan perkara dipersidangan, harus mengindahkan ketentuan-ketentuan dalam pembuktian yang mengatur

tentang cara pembuktian, beban pembuktian, macam-macam alat bukti serta kekuatan alat-alat bukti tersebut dan sebagainya. Hukum pembuktian ini termuat dalam HIR (pasal 162 sampai dengan 177), RBg (pasal 282 sampai dengan 314), Stb. 1867 No. 29 (tentang kekuatan pembuktian akta dibawah tangan) dan BW buku IV (pasal 1865 sampai dengan 1945). Wirjono Prodjodikoro dalam hubungan ini menyatakan, bahwa :

“pengadilan negeri pada prinsipnya harus menuruti hokum pembuktian yang termuat dalam HIR dan RBg, tetapi bilamana perlu boleh memakai hokum pembuktian dalam BW sebagai pedoman yaitu bilamana dalam suatu perkara perdata harus dilaksanakan hokum perdata yang termuat dalam BW dan pelaksanaannya hanya dapat terjadi secara tepat dengan memakai hokum pembuktian dalam BW.”

Seperti yang dijelaskan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa pembuktian pada umumnya diatur dalam Buku Empat tentang Pembuktian dan Daluarsa pasal 1865 yakni :

“Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu.”

Membuktikan dalam pembahasan hukum acara dikenal mempunyai arti yuridis. Seperti yang diuraikan Sudikno Mertokusumo dalam bukunya Hukum Acara Perdata Indonesia, membuktikan berarti memberi dasar yang cukup kepada hakim yang memeriksa perkara yang

bersangkutan guna memberi kepastian tentang kebenaran peristiwa yang diajukan.<sup>36</sup>

Lebih lanjut Sudikno menjelaskan tujuan pembuktian. Bila dalam tujuan pembuktian ilmiah adalah semata-mata untuk mengambil kesimpulan, tujuan pembuktian yuridis adalah untuk mengambil keputusan yang bersifat definitive, yakni keputusan yang pasti, dan tidak meragukan serta mempunyai keputusan hukum. Putusan pengadilan harus objektif sehingga tidak ada pihak yang merasakan terlalu rendah kadar keadilannya dari pihak lainnya. Lebih dalam mengenai Hukum Pembuktian Positif, dalam acara perdata diatur dalam HIR dan Rbg, serta dalam BW buku IV. Yang terantum dalam HIR dan Rbg adalah hokum pembuktian yang materiil maupun formil.<sup>37</sup>

Jadi yang di maksud membuktikan adalah meyakinkan hakim tentang kebenaran dalil-dalil yang di kemukakan dalam suatu persengketaan, tidak semua dalil yang menjadi dasar gugatan harus di buktikan kebenarannya. Sebab dalil-dalil yang tidak di sangkal, apalagi di akui sepenuhnya oleh lawan, tidak perlu di buktikan lagi. Selain itu yang tidak perlu di buktikan lagi adalah yang dalam hukum acara perdata disebut fakta notoir yaitu hal yang sudah lazimnya di ketahui oleh umum.

Alat bukti ( *bewijsmiddel* ) memiliki macam-macam bentuk dan juga jenisnya, yang memiliki kemampuan untuk menjelaskan dan juga memberikan keterangan tentang masalah yang diperkarakan di

---

<sup>36</sup> RhedBook Publisher, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, 2008, h. 422

<sup>37</sup> Sudikno Mertokusumo, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, (Yogyakarta: Citra Aditya Bakti, 2006), h. 137

pengadilan. Berdasarkan keterangan dan penjelasan dari alat bukti itulah hakim melakukan penilaian, pihak mana yang paling sempurna pembuktiannya. Dalam hal alat bukti juga perkara perdata dan pidana berbeda dimana perdata lebih kealat yang bersifat tertulis sedangkan pidana lebih kesaksi.

Jadi, para pihak yang berperkara hanya dapat membuktikan kebenaran dalil gugat dan dalil bantahan sesuai fakta-fakta yang mereka kemukakan dengan jenis atau alat bukti tertentu.<sup>38</sup> Hukum pembuktian yang berlaku di Indonesia saat ini adalah masih berpegang pada jenis alat bukti tertentu saja. Para pihak yang terkait dalam persidangan (hakim-tergugat-penggugat) tidak bebas menerima-mengajukan alat bukti dalam proses penyelesaian perkara. Undang-undang telah menentukannya secara *enumerative* apa saja yang sah dan bernilai sebagai alat bukti, dengan kata lain hukum pembuktian yang berlaku disini (perdata) masih bersifat tertutup dan terbatas.

Menurut Sistem HIR, dalam hukum acara perdata hakim terikat pada alat-alat bukti yang sah, yang artinya hakim hanya boleh memutuskan perkara melalui alat bukti yang telah ditentukan sebelumnya oleh undang-undang. Alat-alat bukti yang disebutkan oleh undang-undang adalah : alat bukti tertulis, pembuktian dengan saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan dan sumpah (ps. 164 HIR, ps. 1866 KUH Perdata).

---

<sup>38</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), h. 554

- a. Alat bukti tertulis yang berisi keterangan tentang suatu peristiwa, keadaan, atau hal-hal tertentu. Dalam hukum acara perdata dikenal beberapa macam alat bukti tertulis diantaranya sebagai berikut. *Pertama* adalah surat ialah sesuatu yang memuat tanda-tanda bacaan yang dimaksudkan untuk mencurahkan isi hati atau untuk menyampaikan buah pikiran seseorang dan dipergunakan sebagai pembuktian. surat sebagai alat bukti tertulis dibagi menjadi dua yaitu surat sebagai *akta* dan *bukan akta*, sedangkan *akta* sendiri lebih lanjut dibagi menjadi *akta otentik* dan *akta dibawah tangan*. *Kedua* adalah *akta* ialah surat sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>39</sup> Jadi untuk dapat dibuktikan menjadi *akta* sebuah surat haruslah ditandatangani.

*Akta otentik* ialah ‘akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu ditempat akta dibuat’ (ps. 1868 KUH Perdata).

Dari penjelasan pasal diatas dapat disimpulkan bahwa *akta otentik* dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang yang disebut pejabat umum. Apabila yang membuatnya pejabat yang tidak cakap - tidak berwenang atau bentuknya cacat maka menurut Pasal 1869 KUH Perdata : *akta* tersebut tidak sah atau tidak

---

<sup>39</sup> *Ibid*, h. 149

memenuhi syarat formil sebagai akta otentik; namun akta yang demikian mempunyai nilai kekuatan sebagai akta dibawah tangan.<sup>40</sup>

*Akta dibawah tangan* ialah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Jadi semata-mata dibuat antara para pihak yang berkepentingan.<sup>41</sup>

Akta dibawah tangan dirumuskan dalam Pasal 1874 KUH Perdata, yang mana menurut pasal diatas, akata dibawah tangan ialah:

- 1) Tulisan atau akta yang ditandatangani dibawah tangan,
- 2) Tidak dibuat atau ditandatangani pihak yang berwenang.

Secara khusus ada akta dibawah tangan yang bersifat partai yang dibuat oleh paling sedikit dua pihak,

*Akta pengakuan sepihak* ialah akta yang bukan termasuk dalam akta dibawah tangan yang bersifat partai , tetapi merupakan surat pengakuan sepihak dari tergugat.<sup>42</sup> Oleh karena bentuknya adalah akta pengakuan sepihak maka penilaian dan penerapannya tunduk pada ketentuan Pasal 1878 KUH Perdata. Dengan demikian harus memenuhi syarat :

- 1) Seluruh isi akta harus ditulis dengan tulisan tangan si pembuat dan si penandatangan;

---

<sup>40</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika 2011), h. 566

<sup>41</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta : Liberty. Edisi VII, 2006), h. 158

<sup>42</sup> M. Yahya Harahap, *Op. Cit*, h. 607

- 2) Atau paling tidak, pengakuan tentang jumlah atau objek barang yang disebut didalamnya, ditulis tangan sendiri oleh pembuat dan penanda tangan.

Selanjutnya ada penambahan alat bukti tertulis yang sifatnya melengkapi namun membutuhkan bukti otentik atau butuh alat bukti aslinya, diantaranya adalah alat bukti salinan, alat bukti kutipan dan alat bukti fotokopi. Namun kembali ditegaskan kesemuanya alat bukti pelengkap tersebut membutuhkan penunjukan barang aslinya.<sup>43</sup>

- b. Alat bukti kesaksian, diatur dalam pasal 139-152, 168-172 HIR dan 1902-1912 BW. Kesaksian adalah kepastian yang diberikan kepada hakim dipersidangan tentang peristiwa yang dipersengketakan dengan jalan pemberitahuan secara lisan dan pribadi oleh orang yang bukan salah satu pihak dalam perkara, yang dipanggil dalam persidangan.<sup>44</sup> Jadi keterangan yang diberikan oleh seorang saksi haruslah kejadian yang telah ia alami sendiri, sedangkan pendapat atau dugaan yang diperoleh secara berfikir tidaklah termasuk dalam suatu kesaksian.
- c. Alat bukti persangkaan, “Persangkaan adalah kesimpulan yang oleh undang-undang atau oleh hakim ditarik dari satu peristiwa yang diketahui umum ke arah suatu peristiwa yang tidak diketahui umum”, pasal 1915 KUH Perdata. Kata lain dari persangkaan adalah *vermoedem* yang berarti dugaan atau presumptive.

---

<sup>43</sup> *Ibid*, h. 616-622

<sup>44</sup> Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit*, h. 166



- d. Alat bukti pengakuan, Pengakuan (*bekentenis confession*) diatur dalam HIR pasal 174-176 dan KUH Perdata pasal 1923-1928. Pengakuan merupakan sebuah keterangan sepihak, karenanya tidak diperlukan persetujuan dari pihak lawan. Pengakuan merupakan pernyataan yang tegas, karena pengakuan secara diam-diam tidaklah member kepastian kepada hakim tentang kebenaran suatu peristiwa, pada hal alat bukti dimaksudkan untuk memberi kepastian kepada hakim tentang kebenaran suatu peristiwa.<sup>45</sup>
- e. Alat bukti sumpah, Sumpah sebagai alat bukti ialah suatu keterangan atau pernyataan yang dikuatkan atas nama Tuhan, dengan tujuan agar orang yang memberi keterangan tersebut takut akan murka Tuhan bilamana ia berbohong. Sumpah tersebut diikrarkan dengan lisan diucapkan di muka hakim dalam persidangan dilaksanakan di hadapan pihak lawan dikarenakan tidak adanya alat bukti lain.
- f. Pemeriksaan setempat, Salah satu hal yang erat kaitannya dengan hukum pembuktian adalah pemeriksaan setempat, namun secara formil ia tidak termasuk alat bukti dalam Pasal 1866 KUH Perdata. Sumber formil dari pemeriksaan setempat ini adalah ada pada pasal 153 HIR yang diantaranya memiliki maksud sebagai berikut :
  - 1) Proses pemeriksaan persidangan yang semestinya dilakukan di ruang sidang dapat dipindahkan ke tempat objek yang diperkarakan.

---

<sup>45</sup> *Ibid*, h. 181

- 2) Persidangan ditempat seperti itu bertujuan untuk melihat keadaan objek tersebut ditempat barang itu terletak.
  - 3) Dan yang melakukannya adalah dapat seorang atau dua orang anggota Majelis yang bersangkutan dibantu oleh seorang panitera.<sup>46</sup>
- g. Saksi ahli/Pendapat ahli, Agar maksud pemeriksaan ahli tidak menyimpang dari yang semestinya, perlu dipahami dengan tepat arti dari kata ahli tersebut yang dikaitkan dengan perkara yang bersangkutan. Secara umum pengertian ahli adalah orang yang memiliki pengetahuan khusus dibidang tertentu. Raymond Emson menyebut, “*specialized are as of knowledge*”. Jadi menurut hukum seseorang baru ahli apabila dia :
- 1) Memiliki pengetahuan khusus atau spesialisasi
  - 2) Spesialisasi tersebut dapat berupa skill ataupun pengalaman
  - 3) Sedemikian rupa spesialisasinya menyebabkan ia mampu membantu menemukan fakta melebihi kemampuan umum orang biasa (*ordinary people*).<sup>47</sup>

Pengertian di atas mengatakan tidak semua orang dapat diangkat sebagai ahli. Apalagi jika dikaitkan dengan perkara yang sedang diperiksa, spesialisasinya mesti sesuai dengan bidang yang disengketakan.

---

<sup>46</sup> Yahya Harahap, *Op. Cit*, h. 781

<sup>47</sup> *Ibid*, h. 790

### 3. Konsep Penegakan Hukum

Penegakan hukum pada prinsipnya harus dapat memberi manfaat atau berdaya guna (*utility*) bagi masyarakat, namun di samping itu masyarakat juga mengharapkan adanya penegakan hukum untuk mencapai suatu keadilan. Kendatipun demikian tidak dapat kita pungkiri, bahwa apa yang dianggap berguna (secara sosiologis) belum tentu adil, begitu juga sebaliknya apa yang dirasakan adil (secara filosofis), belum tentu berguna bagi masyarakat.

Kondisi yang demikian, masyarakat hanya menginginkan adanya suatu kepastian hukum, yaitu adanya suatu peraturan yang dapat mengisi kekosongan hukum tanpa menghiraukan apakah hukum itu adil atau tidak. Kenyataan sosial seperti ini memaksa pemerintah untuk segera membuat peraturan secara praktis dan pragmatis, mendahulukan bidang-bidang yang paling mendesak sesuai dengan tuntutan masyarakat tanpa perkiraan strategis, sehingga melahirkan peraturan-peraturan yang bersifat tambal sulam yang daya lakunya tidak bertahan lama. Akibatnya kurang menjamin kepastian hukum dan rasa keadilan dalam masyarakat.<sup>48</sup>

Sebaiknya mekanisme dan prosedur untuk menentukan prioritas revisi atau pembentukan undang-undang baru, masyarakat harus mengetahui sedini mungkin dan tidak memancing adanya resistensi dari masyarakat, maka setidaknya-didaknya dilakukan dua macam pendekatan

---

<sup>48</sup> Soetandyo Wignjosoebroto, *Hukum, Paradigma, Metode dan Dinamika Masalahnya*, Cetakan Pertama, (Jakarta: ELSAM dan HUMA, 2002), h. 380.

yaitu pendekatan sistem dan pendekatan kultural politis. Melalui pendekatan sistem prioritas revisi atau pembentukan undang-undang baru, harus dilihat secara kontekstual dan konseptual yang bertalian erat dengan dimensi-dimensi *geopolitik*, *ekopolitik*, *demopolitik*, *sosiopolitik* dan *kratopolitik*. Dengan kata lain politik hukum tidak berdiri sendiri, lepas dari dimensi politik lainnya, apalagi jika hukum diharapkan mampu berperan sebagai sarana rekayasa sosial. Kepicikan pandangan yang hanya melihat hukum sebagai alat pengatur dan penertib saja, tanpa menyadari keserasian hubungannya dengan dimensi-dimensi lain, akan melahirkan produk dan konsep yang kaku tanpa cakrawala wawasan dan pandangan sistemik yang lebih luas dalam menerjemahkan perasaan keadilan hukum masyarakat.<sup>49</sup>

Pada taraf dan situasi seperti ini, kesadaran moral warga masyarakat tentu saja tidak akan lagi selalu sama dan sebangun dengan kesadaran hukum rakyat. Hukum yang dikembangkan dari cita pembaharuan dan pembangunan negara-negara nasional pun karenanya akan memerlukan dasar legitimasi lain, yang tak selamanya dipungut begitu saja dari legitimasi moral rakyat yang telah ada selama ini. Hukum-hukum ekonomi, lalu lintas dan tata kota yang mendasarkan diri maksud-maksud pragmatis jelaslah kalau terlepas dari kesadaran moral tradisional.<sup>50</sup>

---

<sup>49</sup> *Ibid.*

<sup>50</sup> *Ibid.*

Pelaksanaan penegakan hukum, keadilan harus diperhatikan, namun hukum itu tidak identik dengan keadilan, hukum itu bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan. Setiap orang yang mencuri harus dihukum tanpa membeda-bedakan siapa yang mencuri. Sebaliknya keadilan bersifat subjektif, individualistis dan tidak menyamaratakan. Adil bagi seseorang belum tentu dirasakan adil bagi orang lain.<sup>51</sup> Aristoteles dalam buah pikirannya “*Ethica Nicomacea*” dan “*Rhetorica*” mengatakan, hukum mempunyai tugas yang suci, yakni memberikan pada setiap orang apa yang berhak ia terima. Anggapan ini berdasarkan etika dan berpendapat bahwa hukum bertugas hanya membuat adanya keadilan saja (*Ethische theorie*). Tetapi anggapan semacam ini tidak mudah dipraktekkan, maklum tidak mungkin orang membuat peraturan hukum sendiri bagi tiap-tiap manusia, sebab apabila itu dilakukan maka tentu tak akan habis-habisnya. Sebab itu pula hukum harus membuat peraturan umum, kaedah hukum tidak diadakan untuk menyelesaikan suatu perkara tertentu. Kaedah hukum tidak menyebut suatu nama seseorang tertentu, kaedah hukum hanya membuat suatu kualifikasi tertentu. Kualifikasi tertentu itu sesuatu yang abstrak. Pertimbangan tentang hal-hal yang konkrit diserahkan pada hakim.

Peraturan tentang sewa menyewa termuat dalam Bab Ketujuh dari buku III KUH Perdata yang berlaku untuk segala macam sewa menyewa, mengenai semua jenis barang, baik yang bergerak maupun yang tidak

---

<sup>51</sup> Sudikno Mertokusumo, *Bab-bab Tentang Penemuan Hukum*, (Yogyakarta: Citra Aditya Bakti, 1993), h. 2.

bergerak, baik yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu, oleh karena waktu tertentu bukan merupakan syarat mutlak dalam perjanjian sewa menyewa.<sup>52</sup>

Landasan Hukum perjanjian sewa menyewa termuat dalam Bab Ketujuh dari buku III Pasal 1550-1580 KUH Perdata yang berlaku untuk segala macam sewa menyewa, lanjutannya lagi sewa rumah dan perabotannya pada Pasal 1581-1587, serta sewa tanah pasal 1588-1600. Pada Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPer) sewa menyewa dijelaskan dari pasal 1548 sampai pasal 1600.

---

<sup>52</sup> R. Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2010), h. 45.

### **BAB III**

#### **METODE PENELITIAN**

##### **A. Waktu dan Tempat Penelitian**

###### **1. Waktu Penelitian**

Waktu Yang dilakukan peneliti dalam pengumpulan data penelitian ini adalah 9 bulan, dari awal saat penerimaan judul skripsi untuk menggali, menganalisis serta mengumpulkan data-data dan fakta berupa informasi dari pihak-pihak yang bersangkutan.

###### **2. Tempat penelitian**

Penelitian ini mengambil tempat di kota Palangka Raya, kecamatan pahandut. Ada 4 pemilik rumah toko (ruko) yang telah diteliti. Banyaknya ruko maupun potensi peluang usaha yang maju di lokasi kecamatan pahandut, dan banyaknya pembangunan ruko yang terjadi sekarang sesuai dengan penelitian yang penulis lakukan. Menjadi alasan kenapa peneliti mengambil tempat dikecamatan pahandut.

##### **B. Pendekatan Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif yaitu suatu prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata, gambar dan bukan angka-angka, dari orang-orang atau perilaku yang dapat diamati. Dengan demikian, laporan penelitian akan berisi kutipan-kutipan untuk memberi gambaran penyajian laporan tersebut. Data tersebut berasal dari

naskah wawancara, catatan lapangan, dokumen pribadi, catatan atau memo, dan dokumen resmi lainnya.<sup>53</sup>

Adapun pendekatan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan normatif. Sebab pendekatan normatif dalam hal ini dimaksudkan sebagai usaha mendekatkan masalah yang diteliti dengan sifat hukum yang normatif. Pendekatan normatif itu meliputi asas-asas hukum Positif, sistematika hukum, sinkronisasi (penyesuaian) hukum dengan fenomena yang terjadi di lapangan, perbandingan hukum atau sejarah hukum dan bersifat anjuran atau rekomendasi.

Penelitian kualitatif deskriptif dengan pendekatan normatif dalam penelitian ini dimaksudkan penulis dapat mengetahui dan menggambarkan apa yang terjadi di lokasi penelitian dengan lugas dan rinci serta berusaha untuk mengungkapkan data tentang pemahaman masyarakat terhadap perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko) secara lisan di kota Palangka Raya, serta praktek perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko) secara lisan di kota Palangka Raya dan kajian hukum positif terhadap perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko) secara lisan di kota Palangka Raya.

### **C. Subjek dan Objek Penelitian**

Adapun yang menjadi objek penelitian ini adalah perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko) secara lisan di kota Palangka Raya di kecamatan Pahandut dan Jekan Raya.

---

<sup>53</sup> Lexy J. Meleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2002), h. 3, 11



Subjek dalam penelitian ini ialah pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko) secara lisan di kota Palangka Raya di kecamatan pahandut terdiri dari pemilik ruko yang masing-masing pemilik memiliki 2 sampai 6 rumah toko (ruko).

#### **D. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data adalah dengan observasi, wawancara yang mendalam dengan menggunakan pedoman *interview* wawancara yang sudah dikembangkan sesuai dengan kondisi di lapangan serta penulis sebagai peneliti sendiri menjadi instrumen utamanya.<sup>54</sup>

Proses Memperoleh data yang akan diperlukan, berupa data primer melalui observasi di lapangan serta berbagai keterangan atau masukan dari sejumlah informan melalui wawancara yang mendalam (*depth interview*) dan sedangkan teknik dokumentasi hanya sebagai penunjang.<sup>55</sup>

##### **1. Teknik Observasi**

Melalui teknik ini Peneliti melakukan pengamatan dalam berbagai hal yang berkenaan dengan subjek penelitian maupun data yang ingin dikumpulkan.

Adapun penulis gali dalam teknik observasi adalah perjanjian sewa menyewa yang dibuat secara lisan.

---

<sup>54</sup> Sabian Utsman, *Metodologi Penelitian Hukum Progresif*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2014), h. 107

<sup>55</sup> *Ibid*, h. 108

## 2. Teknik Wawancara

Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan itu dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara (*interview*) yang mengajukan pertanyaan dan yang di wawancari (*interviewee*) yang memberikan jawaban atas pertanyaan.<sup>56</sup>

Teknik wawancara ini digunakan dengan cara menggunakan pertanyaan-pertanyaan secara langsung kepada responden mengenai masalah yang telah diteliti oleh peneliti, sehingga peneliti mendapatkan data yang diinginkan untuk masalah yang diteliti.

Adapun Peneliti gali dalam teknik wawancara ini adalah sejauh mana pemahaman masyarakat terhadap perjanjian sewa menyewa ruko (rumah toko) secara lisan di kota palangkaraya, serta apabila terjadi masalah bagaimana menyelesaikannya.

## 3. Teknik Dokumentasi

Merupakan teknik pengumpulan data yang bersumber dari dokumen dan catatan-catatan tertulis serta mempelajari secara seksama tentang hal-hal yang berkaitan dengan data yang diperlukan.

Adapun yang digali dalam teknik dokumentasi adalah demografi kota palangka raya dan identitas para pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa tersebut.

---

<sup>56</sup> Lexy J. Meleong, *Op.Cit*, h. 135

### **E. Daftar Pertanyaan**

Agar dalam penelitian ini lebih terencana maka penulis membuat daftar pertanyaan seperti yang ada pada rumusan masalah:

1. Bagaimana Pemahaman Masyarakat Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (ruko) Di Kota Palangkaraya, yang akan di pertanyakan kepada masyarakat disini adalah:
  - a. Bagaimana Awal dan Sudah berapa lama dalam melakukan perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko) ?
  - b. Apakah bapak/ibu mengetahui bahwa dalam perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko) harus tertulis ?
  - c. Apakah ada penyuluhan dari pemerintah tentang perjanjian sewa menyewa ?
  - d. Bagaimana hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa rumah toko ?
2. Bagaimanakah Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan Di Kota Palangkaraya, adapun yang dipertanyaan pada rumusan masalah ini adalah:
  - a. Bagaiamana bapak/ibu membuat prjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko) apakah secara lisan atau tertulis?
  - b. Apakah alasan membuat perjanjian tersebut?
  - c. Apakah Masalah yang pernah terjadi dalam melakukan Perjanjian sewa menyewa Rumah Toko (ruko) ?

3. Bagaimanakah Tinjauan Hukum Perdata Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Secara Lisan Di Kota Palangkaraya ?

#### **F. Pengabsahan Data**

Pengabsahan data ini dimaksudkan agar menjamin peneliti bahwa data-data yang diperoleh oleh peneliti ini sesuai dengan kenyataan dan yang sebenarnya yang terjadi di masyarakat. Untuk memperoleh keabsahan data maka dalam penelitian ini digunakan proses validasi data melalui teknik *triangulasi*. *Triangulasi* dimaksudkan untuk memperoleh derajat kepercayaan yang tinggi.

*Triangulasi* adalah salah satu dari banyak teknik dalam pemeriksaan keabsahan bahan dan data hukum yang sudah terkumpul. Keabsahan bahan dan data hukum yang sudah terkumpul. Dalam hal penelitian ini, penulis memanfaatkan informasi yang lain di luar atau selain dari informan yang sudah ada. Penelitian ini memakai *triangulasi* sumber yang merupakan salah satu dari empat macam *triangulasi*, yaitu memanfaatkan sumber, metode, penyelidikan, dan teori. Karena dirasa sudah cukup memadai untuk kemurnian bahan dan data dalam penelitian ini.<sup>57</sup>

#### **G. Analisis Data**

Menganalisa data ada beberapa langkah yang harus ditempuh dalam penelitian kualitatif, karena untuk pengambilan konsep, kategori dan

---

<sup>57</sup> Sabian Utsman, *Op.Cit*, h. 110

deskripsi adalah atas dasar kejadian (*insidence*) ketika peneliti berada di lapangan, maka antara pengumpulan data dan proses secara *simultan* (waktu yang bersamaan) dan berbentuk *siklus* (waktu yang terus berputar).<sup>58</sup> Proses analisis sebagai bahan substansi tahapan kegiatan penelitian yang akan dilakukan terhadap data hukum adalah berinteraksi secara bolak balik yaitu antara pengumpulan data dan analisis menjadi satu kesatuan kegiatan.<sup>59</sup>

Analisis data diperlukan beberapa tahapan, seperti yang diungkapkan Bungin dalam bukunya “Analisis Data Penelitian Kualitatif” yakni;

1. Data *Collection*, atau koleksi data ialah pengumpulan dengan analisis data, yang mana data tersebut diperoleh selama melakukan pengumpulan data tanpa proses pemilahan.
2. Data *reduction*, yaitu mengolah data yang mencakup kegiatan mengikhtiarkan hasil pengumpulan data selengkap mungkin, dan memilah-milahnya ke dalam satuan konsep tertentu, kategori tertentu atau tema tertentu.
3. Data *display* atau penyajian data ialah data yang dari kenchah penelitian dipaparkan secara ilmiah oleh peneliti dengan tidak menutupi kekurangan.

---

<sup>58</sup>Sabian Usman, *Dasar-dasar Sosiologi Hukum*, cet. 2, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), h. 387.

<sup>59</sup>*Ibid*, h. 112

4. *Conclusions drawing* atau penarikan kesimpulan dengan melihat kembali pada reduksi data (pengurangan data) dan data display sehingga kesimpulan yang diambil tidak menyimpang dari data yang diperoleh.<sup>60</sup>

## H. Sistematika Penulisan

Sistematika pembahasan dari penelitian ini, terdiri dari 5 bab, yaitu secara rinci sebagai berikut:

BAB I: Pendahuluan yang memuat latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian dan sistematika penulisan;

BAB II: Kajian pustaka, yang terdiri dari penelitian terdahulu, deskripsi teoritik yang meliputi pengertian etika, bisnis, etika bisnis dalam Islam, pedagang, pelayanan, ciri-ciri pelayanan yang baik, ciri-ciri pelayanan yang baik secara Islam, kepuasan konsumen, pemasaran syariah, transaksi yang dilarang dalam Islam serta pedagang yang ideal dalam Islam.

BAB III: Metode penelitian yang terdiri dari waktu dan tempat penelitian, jenis penelitian, subjek dan objek penelitian, teknik pengumpulan data dan analisis data.

BAB IV: ada bab ini dituangkan deskripsi lokasi penelitian, hasil dan analisis data yang membahas kajian hasil penelitian dan analisis data terhadap perilaku bisnis pedagang muslim di kota Sampit yang

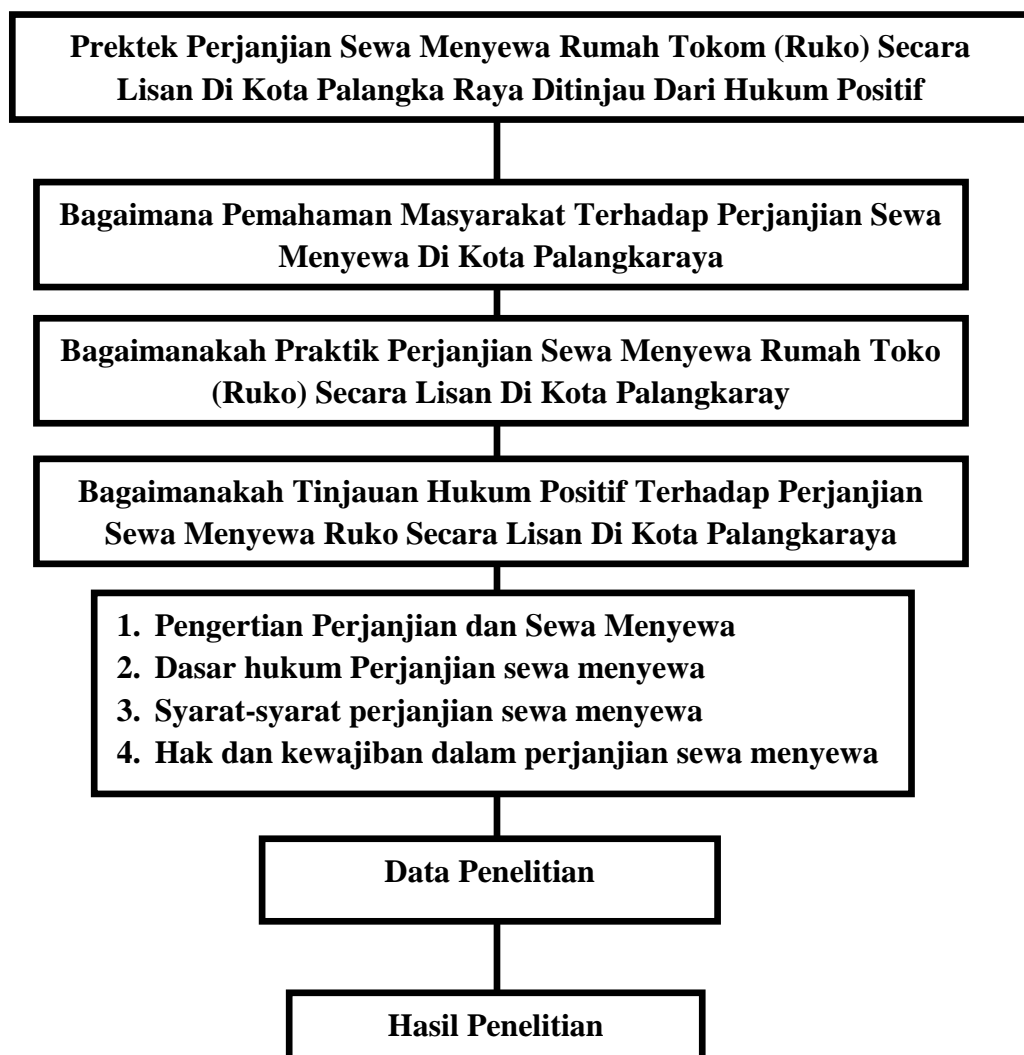
---

<sup>60</sup> Burhan bungin, *Analisis Data Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), h. 69-70

meliputi tentang cara mereka menerapkan etika bisnis Islam, etika dalam pemasaran barang dan etika dalam pelayanan konsumen.

BAB V: Penutup, berisi kesimpulan dari hasil penelitian dan saran-saran dari peneliti terhadap penelitian ini yang dianggap perlu.

### I. Kerangka Pikir



## BAB IV

### HASIL DAN ANALISIS

#### A. Hukum Perjanjian Sewa-Menyewa

Sewa menyewa adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik. Yahya Harahap menyatakan bahwa sewa menyewa (*huur en verhuur*) merupakan suatu persetujuan antara pihak yg menyewakan (pada umumnya pemilik barang) dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan suatu barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya. Penikmatan berlangsung untuk suatu jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa yang tertentu.<sup>61</sup>

Perjanjian sewa menyewa diatur dalam ketentuan pasal 1548 KUHPdata yang menyebutkan “Sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”.

Perjanjian sewa menyewa bertujuan untuk memberikan hak pemakaian saja kepada pihak penyewa. Sedangkan benda yang disewakan tersebut bisa merupakan benda yang berstatus hak milik, hak guna usaha, hak menggunakan hasil, hak pakai, hak sewa (sewa kedua), dan hak guna

---

<sup>61</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandun : Alumni, 1986), h. 220.



bangunan. Pada perjanjian sewa menyewa yang dipentingkan adalah hak perorangan (*personenrecht*) dan bukan hak kebendaan (*zakelijkrecht*), mengingat sumber hak sewa adalah seperti yang telah disebutkan diatas.<sup>62</sup>

Bentuk perjanjian sewa menyewa dalam praktek pada umumnya dibuat secara tertulis untuk mempermudah pembuktian hak dan kewajiban para pihak di kemudian hari, terutama pada perjanjian sewa menyewa barang yang nilainya besar dan dalam jangka waktu yang lama.

## **B. Syarat-syarat Perjanjian Sewa Menyewa**

Syarat sah perjanjian diatur dalam buku ketiga KUHPerdato. Pasal 1338 menyebutkan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Untuk sahnya perjanjian itu harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdato yaitu :<sup>63</sup>

### **a. Sepakat mereka untuk mengikat dirinya**

Kesepakatan merupakan hal yang sangat penting karena terikatnya suatu perjanjian setelah tercapainya kata sepakat. Dalam suatu perjanjian diharuskan pertemuan kemauan yang dikehendaki oleh para pihak terhadap hal-hal yang pokok dari perjanjian itu. Sejak tercapainya kata sepakat tentang suatu hal yang diperjanjikan, maka sejak itu pula lahir hubungan hukum antara para pihak yang membuat

---

<sup>62</sup> Marhainis Abdul Hay, *Hukum Perdata material*, (Jilid II, Cet- 4, Jakarta: Pradnya Paramita), 1984, h. 91.

<sup>63</sup> Abdul kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1980), h. 88.

perjanjian tersebut dan masing-masing pihak terikat satu sama lainnya, sehingga menimbulkan hak kewajiban bagi mereka.

Pasal 1321 KUHPerdata menentukan bahwa tiada sepakat yang sah ataupun sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan ataupun penipuan. Sepakat yang dimaksudkan adalah persetujuan kehendak yang terjadi antara para pihak, tanpa adanya unsur paksaan, penipuan dan kekhilafan.

Pasal 1449 KUHPerdata menentukan bahwa : “Perikatan-perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan atau penipuan menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya,” pembatalan ini dapat dimintakan melalui hukum pembatalan, dalam tenggang waktu lima tahun, dalam hal ini ada paksaan dihitung sejak hari paksaan itu berhenti, sementara ada kekhilafan dan penipuan dihitung sejak hari diketahui kekhilafan dan penipuan itu.

b. Kecakapan para pihak untuk membuat perikatan

Pasal 1329 KUHPerdata menerangkan bahwa : “Setiap orang yang cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap”. semua perjanjian yang dibuat oleh orang yang cakap maka perjanjian tersebut akan melahirkan tanggung jawab yang besar. Orang-orang yang tidak cakap tersebut, tidak mengerti akan hak tanggung jawab yang besar dikemudian hari akibat dari perjanjian yang dibuat itu.

c. Suatu hal tertentu

Perjanjian sewa menyewa yang dilakukan itu harus ditentukan objeknya yang jelas. Hal ini sesuai dengan Pasal 1333 KUHPdata yang menyatakan : “suatu persetujuan harus memenuhi pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya”. Suatu hal tertentu merupakan pokok dari perjanjian, yaitu prestasi yang perlu dipenuhi dalam suatu perjanjian. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurang dapat ditentukan apa yang diperjanjikan harus cukup jelas.

Mengenai suatu hal tertentu ini M. Yahya Harahap mengemukakan bahwa “Agar Perjanjian tertentu mempunyai kekuatan hukum yang sah, bernilai dan mempunyai kekuatan mengikat, prestasi yang menjadi onjek perjanjian harus tertentu sekurang-kurangnya objek yang diperjanjikan harus ditentukan jenisnya”. Dari penjelasan diatas dapat diketahui bahwa untuk sahnya suatu perjanjian paling tidak haruslah ditentukan objek yang diperjanjikan oleh para pihak. Jika objeknya tidak ditentukan terlebih dahulu maka perjanjian itu dianggap tidak mengikat sehingga dengan demikian tidak mempunyai kekuatan hukum.<sup>64</sup>

d. Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal atau diperbolehkan undang-undang yang dimaksud disini adalah para pihak dalam membuat perjanjian harus dimaksud oleh sebab yang diperoleh sehingga isi dan tujuan dari

---

<sup>64</sup> M. Yahya Harahap, *Op. Cit.*, h. 6.

perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.<sup>65</sup>

Pada perjalanannya barang yang disewakan sesuai perjanjian sewa menyewa merupakan tanggungjawab penyewa. Namun mengenai resiko barang yang dijadikan objek sewa menyewa dipikul oleh si pemilik barang (yang menyewakan). Hal ini disebabkan si penyewa hanya menguasai untuk mengambil manfaat dari barang yang dipersewakan, atau dengan kata lain pihak penyewa hanya berhak atas manfaat dari barang atau benda saja, sedangkan hak atas bendanya masih tetap berada pada pihak yang menyewakan.<sup>66</sup>

### **C. Hak Dan Kewajiban Dalam Perjanjian Sewa Menyewa**

Setiap hubungan hukum akan mempunyai akibat hukum, dalam arti menimbulkan adanya hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yang mengadakan hubungan hukum. Demikian juga halnya dengan perjanjian sewa menyewa, akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak, yaitu antara pihak pemilik barang dengan pihak penyewa. Hal ini dikarenakan hak dan kewajiban itu merupakan suatu perbuatan yang bertimbal balik, artinya hak dari satu pihak merupakan kewajiban dari pihak lain, begitu juga dengan sebaliknya.

---

<sup>65</sup> Abdul kadir Muhammad, *Op.Cit*, h. 89.

<sup>66</sup> *Ibid*.

Hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan, sedangkan kewajibannya diatur dalam Pasal 1550 KUHPerdara sebagai berikut :

- a. menyerahkan barang yang disewakan kepada pihak penyewa,
- b. memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud,
- c. memberikan kepada penyewa kenikmatan yang tentram dari barang yang disewakan selama berlangsung perjanjian.

Hak dari penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik, sedangkan kewajibannya diatur dalam Pasal 1560 KUHPerdara sebagai berikut:

- a. Memakai barang yang disewakan sebagai seorang bapak rumah yang baik (*goed huis vader*) sehingga seolah-olah milik sendiri
- b. Membayar uang sewa pada waktu-waktu yang telah ditetapkan.

Menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya, Pihak yang menyewakan haruslah menyerahkan barang yang disewakan kepada pihak penyewa dalam keadaan yang sebaik-baiknya. Penyerahan dalam perjanjian sewa menyewa adalah penyerahan yang dilakukan secara nyata dan tidak diperlukan penyewaan secara yuridis. Sesuai dengan kedudukan penyewa atas barang yang disewa, maka dengan penyerahan barang dibawah penguasaan penyewa sudah terjadi penyerahan.<sup>67</sup>

Ahmad ichsan mengatakan, Suatu perikatan yang lahir oleh karena suatu perjanjian mempunyai dua sudut yaitu sudut kewajiban dan hak-hak yang timbul. Lazimnya suatu perjanjian adalah timbal balik, suatu pihak yang memperoleh hak-hak dari perjanjian itu juga menerima kewajiban-

---

<sup>67</sup> M. Yahya Harahap, *Op. Cit.*, hal 223

kewajiban yang merupakan kebalikannya dari hak-hak yang diperolehnya dan sebaliknya suatu pihak yang memikul kewajiban-kewajiban juga memperoleh hak-hak yang dianggap sebagai kebalikannya kewajiban-kewajiban yang dibebankan kepadanya itu.<sup>68</sup>

#### **D. Data Wawancara dengan Responden dan Analisis**

Hasil wawancara tentang Pemahaman Masyarakat Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (ruko) dan Praktik Perjanjian sewa menyewa Ruko secara lisan Di Kota Palangka Raya. ada 4 responden yang berhasil peneliti wawancarai

Responden Pertama bernama H. Junaidi Junaidi (43 th), Alamat Rumah di jalan Rta Milno KM 4,5 Palangka Raya, Peneliti melakukan wawancara langsung di kediaman pemilik rumah toko (ruko) atau responden Pada tanggal 24 September 2016 pukul 09.00-09.40 WIB, lokasi rukonya di pasar dan di jalan Murjani Palangka Raya.

Berdasarkan hasil wawancara bersama dengan responden Pertama H. Junaidi peneliti mendapatkan pernyataan-pernyataan yang di sampaikan oleh bapak H. Junaidi, mengenai beberapa yang telah peneliti pertanyakan untuk menggali pemahaman terhadap perjanjian sewa menyewa secara lisan dan praktek perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko) berikut penuturannya:

Melakukan sewa menyewa dari tahun 2006 sampai sekarang, tapi dulu sempat saya pakai untuk usaha sendiri yang di jalan murjani sebelum diperbesar dan disewakan dan yang untuk di pasar memang untuk di sewakan. Awalnya karena melihat peluang dari minat orang-orang yang

---

<sup>68</sup> Ahmad ichsan, *Hukum Perdata IB*, IP. Pembimbing Masa, Bandung, 1982, hal.6.

banyak menginginkan toko dan tempat yang strategis makanya saya memperbesar toko saya jadi beberapa pintu untuk di sewakan dan melakukan perjanjian sewa menyewa ruko. Sepengetahuan saya kalo membuat perjanjian harus tertulis saya tidak tau, karena kwitansi bukti perjanjian sewa menyewa secara tertulis juga. Jadi dalam melakukan perjanjian sewa menyewa saya hanya mencatat bukti pembayaran dan kwitansi pembayaran.

Membuat perjanjian untuk kesepakatan sewa menyewa secara lisan, karena saat bertemu dengan penyewa langsung membicarakan tentang kesepakatan dalam hal sewa menyewa. Dan juga saat pertemuan menyampaikan beberapa hal yang tidak boleh dilanggar. Kalo dalam hal mencatat hanya mencatat kapan tanggal mulai menyewa, dan berakhirnya sewa. Kalo masalah yang pernah terjadi membuat perjanjian sewa menyewa secara lisan, yang sering terjadi membayar sewanya terlambat, dalam merawat rukonya juga tidak terlalu terawat, dan kadang ada yang berisik mengganggu penyewa sebelahnya sebenarnya melanggar peraturan sesuai kesepakatan, udah ditegur tapi tetap aja ngelakuin lagi. Pernah juga yang lumayan parah, melanggar peraturan yang sudah di sepakati, sayakan melarang pedagang atau tidak mau menyewakan kepada pedagang yang membuka bengkel atau goreng-gorengan. Tapi ada yang melanggarnya ceritanya pertama-tama dia hanya jualan es minuman-minuman dingin atau jus-jus, pas sudah setengah tahun gara-gara nggak saya perhatikan lagi dia ternyata dia menambah jualannya goreng-gorengan masakanya di dalam jadi saya nggak terlalu liat, pas pembayaran untuk pelunasan tahun pertamanya karena saya menyewakan boleh bayar setengah dulu kalo udah setahun atau udah ada uangnya baru bayar pelunasannya tapi untuk tahun keduanya harus lunas duluan. Sayakan mau menagih pembayar sisa untuk pelunasan tahun pertama penyewaan saya datangin, langsung saya cek rukonya ternyata plapon dan dindinya pada rusak gara-gara pengorengan itu pas saya tanya dia nggak ingat katanya karena nggak ada catatannya. Saya suruh untuk perbaiki atau denda dianya nggak mau karena katanya itu tanggung jawab pemilik ya udah saya nggak mau lanjutin sewa untuk tahun kedua ternyata dia nggak mau bayar sisa pembayaran untuk tahun pertama kalo nggak di lanjutin dia juga bilang nggak bakalan jualan gorengan lagi tapi saya nggak mau kalo entar nanti ada masalah lagi. Terus karena saya nggak mau masalahnya jadi panjang dan juga kalo saya mau laporin buktinya juga yang kurang, saya suruh dia bayar setengah saja dia mau dan nggak di lanjutin untuk sewanya. Ada juga masalah yang yang bengkel hampir sama kayak masalah yang tadi cuman yang buka bengkel adik dari penyewa pertama-tamakan penyewa hanya menyewa untuk jualan tempelan atau skotlet pas dia suruh adiknya yang jaga ternyata adiknya buka bengkel juga pas saya tegur dia tau saya larang kalo buka bengkel tapi katanya nggak ingat sama untuk menambah penghasilan dan juga katanya pasti dia rawat rukonya tapi saya nggak mau terus dia tutup bengkelnya tapi masih lanjut dengan dia jualan skotlet lagi. Sebenarnya untukantisipasi masalah itu terjadi lagi

sudah saya catat peraturannya saya tempel di dinding-dinding ruko-ruko saya tapi ada aja yang melepas dan melanggar lagi.

Responden Kedua bernama : H. Adnan (54 th), Alamat Rumah di jalan Karet Palangka Raya, Peneliti melakukan wawancara langsung dengan pemilik rumah toko (ruko) atau responden di kediamannya Pada tanggal 30 September 2016 pukul 15.00-15.40 WIB, lokasi rukonya di jalan karet dan jalan jati Palangka Raya.

Berdasarkan hasil wawancara bersama dengan Responden Kedua H. Adnan, peneliti mendapatkan pernyataan-pernyataan yang di sampaikan oleh bapak H. Adnan, mengenai beberapa yang telah peneliti pertanyakan untuk menggali pemahaman terhadap perjanjian sewa menyewa secara lisan dan praktek perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko) berikut penuturannya:

Awal melakukan perjanjian sewa menyewa dari awal pas saya membangun ruko pada tahun 2008 itu di toko saya di jalan karet kalo untuk di jalan jati pada tahun 2011 sampai sekarang, awal membangun ruko yang pada tahun 2008 karena melihat peluang, dan untuk yang tahun 2011 karena ada pemborong yang membawa untuk kerjasama karena saya memiliki tanah yang kosong berlokasi yang strategis. Pembangunannya sendiri biayanya semuanya pemborong mengeluarkan pas selesai pada tahun 2011 rukonya di bagi saya dapat 4 ruko dan pemborong dapat 6 ruko. Perjanjian yang dibuat secara tertulis Saya tidak tau, yang saya tau hanya menggunakan kwitansi dan dicatat berapa lama di sewa ruko ini.

Perjanjian yang saya buat secara lisan karena langsung dibicarakan kesepakatannya hanya langsung menyerahkan ruko kalo penyewa bersedia membayar sesuai kesepakatan, untuk yang dibahas dalam kesepakatan hanya berapa lama menyewa dan pembayaran. Kalo untuk masalanya dalam pembayaran sering terlambat dan orangnya pernah kabur juga sebelum melunasi pembayarannya waktu pembayaran sewanya perbulan maka dari itu sekarang saya ganti untuk jangka penyewaannya 1 tahun. Tapi masalah yang pernah terjadi juga dalam hal pembayaran listrik yang tidak di bayar sampai empat bulan padahal kesepakatan awalnya dia yang menanggung listrik dan orangnya sudah tidak di palangkaraya lagi jadi saya yang membayar listriknya. Dan juga masalah yang paling sering terjadi lantai keramik yang hancur, plapon yang rusak dan dinding yang kotor tidak terawat oleh penyewa.



Responden ketiga Nama : Hj. Herniwati (40 th), Alamat rumah di jalan Nyai Balau Palangka Raya, Peneliti melakukan wawancara langsung dengan pemilik rumah toko (ruko) atau responden di kediamannya Pada tanggal 22 Oktober 2016 pukul 10.00-10.30, lokasi rukonya di jalan seth aji no 18 Palangka Raya.

Berdasarkan hasil wawancara bersama dengan Responden Ketiga Hj. Herniwati, peneliti mendapatkan pernyataan-pernyataan yang di sampaikan oleh bapak Hj. Herniwati, mengenai beberapa yang telah peneliti pertanyakan untuk menggali pemahaman terhadap perjanjian sewa menyewa secara lisan dan praktek perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko) berikut penuturannya:

Awalnya dulu saya sempat menyewa ruko untuk jualan di seth aji no 23 sebelum saya buka ruko sendiri di seth aji no 18. Melihat peluang serta minat dari masyarakat dan kebutuhan saya juga untuk jika panjang makanya saya membuat ruko untuk disewakan serta untuk saya jualan juga. Saya jualan sudah 21 tahun kalo mulai sewa menyewa ruko kurang lebih sudah 15 tahun. Saya tidak tau kalo perjanjian lebih baik dibuat secara tertulis, yang saya tau wajib menggunkan kwitansi.

Masalah yang pernah atau sering terjadi terlambat membayar tapi biasanya saya kasih waktu tiga bulan, pernah saya kasih waktu untuk membayar itu ternyata penyewanya kabur tidak membayar. Sampai sekarang masih saya kasih waktu kalo masih ada yang terlambat membayar. Biasanya kalo ada masalah di selesaikan baik-baik saja. Dan juga masalah yang paling sering rukonya tidak terawat dinding hancur akibat penyewa plaponnya rusak. Dan yang baru-baru ini masalah yang terjadi ceritanya penyewa yang menyewa setahun membatalkan sewanya jadi dia minta kembali lagi uangnya, dia sudah memakai rukonya selama tiga bulan dan dia hanya mau bayar selama tiga bulan sesuai pemakaian dia saja. Awal saya tidak mau karena tidak sesuai dengan kesepakatan awal dimana dia bersedia menyewa selama 1 tahun dan membayar sesuai kesepakatan, tapi dia memaksa untuk meminta kembali uangnya dan dia mau membayar setengah untuk pembayarannya, lama ngobrol-ngobrol jadi kami sudah membuat kesepakatan dia akan membayar setengah dan saya akan mengembalikan setengahnya tapi tunggu ada penyewa baru karena uang

sewanya sudah tidak ada, jadi nunggu penyewa baru baru bisa di kembalikan

Responden keempat Nama : H. Syarifudin (50 th), ), Alamat Rumah di jalan Beliang Palangka Raya, Peneliti melakukan wawancara langsung dengan pemilik rumah toko (ruko) atau responden di kediamannya Pada tanggal 23 Oktober 2016 pukul 09.00-09.30 WIB, lokasi rukonya di jalan jcilik riwut km 1,5, rajawali km 2,5 dan di beliang Palangka Raya.

Berdasarkan hasil wawancara bersama dengan Responden Keempat H. Syarifudin, peneliti mendapatkan pernyataan-pernyataan yang di sampaikan oleh bapak H. Syarifudin, mengenai beberapa yang telah peneliti pertanyakan untuk menggali pemahaman terhadap perjanjian sewa menyewa secara lisan dan praktek perjanjian sewa menyewa rumah toko (ruko) berikut penuturannya:

Awalnya dulu saya menyewa ruko untuk jualan bangunan di jalan rajawali km 5 sekarang masih jualan tapi tidak disana lagi di toko yang baru di jcilik riwut km 1,5 tidak menyewa lagi. Awal melakukan perjanjian sewa menyewa pas awal saya membangun ruko di rajawali km 2,5 sampai sekarang sudah 7 tahun. dari awal sampai sekarang saya melakukan perjanjian sewa menyewa saya kurang tau yang mana tertulis yang lisan.

Masalah yang sering terjadi kondisi ruko yang tidak terawat seperti plapon yang rusak, keramik lantai hancur, dll. Dulu masalah yang sering terjadi lambat membayar dengan orangnya kabur enggak bayar waktu pas pembayarannya perbulan, tapi sekarang sudah jarang karena diganti pertahun pembayarannya. Kalo pembayaran perbulan masih ada tapi khusus untuk orang yang sudah lama sama dia nggak pernah telat bayar. Pernah juga dulu ada masalah sampai mau di bawa kehukum masalah pembayaran listrik yang nyewa nggak mau bayar katanya sewanya sudah selesai saya tegur kan situ nyewa berarti harus bayar listrik juga, tapi katanya nggak ada dalam perjanjian katanya juga kalo nggak nerima bisa aja kita perkarakan. Ya saya sadar emang nggak ada dalam bukti tertulisnya tapi di awal sudah di bilangan tapi katanya nggak ada nggak ingat. Habis itu saya biarin dari pada tambah panjang masalahnya. Makanya sekarang saya ganti listrik token biar nggak jadi masalah lagi.

1. Analisis Pemahaman Masyarakat Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Di Kota Palangka Raya

Perjanjian sewa-menyewa merupakan suatu bentuk perjanjian yang sering dilakukan dalam kehidupan bermasyarakat. Hubungan hukum ini terjadi untuk memenuhi kebutuhan dimana pihak yang satu tidak memiliki barang yang dibutuhkan, sehingga harus menyewanya dari orang lain dengan membayar uang sewa kepada pihak yang menyewakan atas kenikmatan yang ia dapatkan dari barang yang disewa dalam jangka waktu tertentu.

Mengacu pada hasil wawancara terhadap responden, pada dasarnya masih banyak sebagian dari masyarakat tidak paham mengenai perjanjian sewa menyewa dibuat. Karena dari masyarakat masih ada yang salah mengartikan bagaimana perjanjian sewa menyewa tertulis dan lisan. Perjanjian sewa-menyewa biasanya dibuat dalam bentuk lisan dengan disertai selembor kwitansi pembayaran harga sewa sesuai dengan harga dan jangka waktu yang disepakati. Pembuatan secara tertulis masih banyak masyarakat yang tidak mengetahui bagaimana cara pembuatannya. Serta masih banyak juga tidak mengetahui bagaimana hak dan kewajiban dari para pihak sesuai dengan peraturan yang berlaku sesuai dalam KUHPerdara. Masalah yang sering terjadi, salah satunya akibat masih kurangnya pemahaman masyarakat itu sendiri. Seperti dalam hal pembayaran serta peraturan dalam perjanjian sewa-menyewa ruko masih banyak yang

melanggarnya kurangnya ketidaktahuan dalam membuat perjanjian sewa menyewa yang dianjurkan sesuai dalam KUHPerdara.

Perlu dipahami bahwa suatu persetujuan wajib dilakukan dengan itikad baik bagi mereka yang melakukannya, dan karenanya sifat mengikat dari persetujuan tersebut adalah pasti dan wajib. (R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 1974 h. 324) Sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPer dan Pasal 1339 KUHPerdara, yang menyatakan:

Pasal 1338, Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Pasal 1339, Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang.

Perjanjian yang dibuat secara lisan/tidak tertulis pun tetap mengikat para pihak, dan tidak menghilangkan, baik hak dan kewajiban dari pihak yang bersepakat. Namun, untuk kemudahan pembuktian, acuan bekerja sama dan melaksanakan transaksi, sebaiknya dibuat secara tertulis. Hal ini juga dimaksudkan, agar apabila terdapat pelanggaran dapat kembali mengacu kepada perjanjian yang telah disepakati, dan membuat kedua belah pihak lebih bertanggung jawab untuk melakukan kerjasama.<sup>69</sup>

Pendapat lain dikemukakan oleh Rutten dalam Purwahid Patrik yang menyatakan bahwa perjanjian adalah perbuatan yang terjadi sesuai

---

<sup>69</sup> Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Pustaka Setia, 2011), h. 15.

dengan formalitas-formalitas dari peraturan hukum yang ada tergantung dari persesuaian kehendak dua atau lebih orang-orang yang ditujukan untuk timbulnya akibat hukum dari kepentingan salah satu pihak atas beban pihak lain atau demi kepentingan masing-masing pihak secara timbal balik.<sup>70</sup>

Kamus Hukum menjelaskan bahwa perjanjian adalah “persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, tertulis maupun lisan, masing-masing sepakat untuk mentaati isi persetujuan yang telah dibuat bersama.”

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatandengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.<sup>71</sup>

Para sarjana Hukum Perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan tersebut tidak lengkap dan terlalu luas. Tidak lengkap karena hanya mengenai perjanjian sepihak saja dan dikatakan terlalu luas karena dapat mencakup hal-hal yang mengenai janji kawin, yaitu perbuatan di dalam lapangan hukum keluarga yang menimbulkan perjanjian juga, tetapi, bersifat istimewa karena diatur dalam ketentuan-ketentuan tersendiri sehingga Buku III KUH Perdata secara langsung tidak berlaku

---

<sup>70</sup> R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, (cet. 6, Jakarta: Putra Abadin, 1999,), h.

<sup>71</sup> Sudarsono, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Rinca Cipta, 2007), h. 363

terhadapnya. Juga mencakup perbuatan melawan hukum, sedangkan di dalam perbuatan melawan hukum ini tidak ada unsur persetujuan.<sup>72</sup>

R. Subekti mengemukakan perjanjian adalah “suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.”<sup>73</sup> Menurut Salim HS, Perjanjian adalah "hubungan hukum antara subjek yang satu dengan subjek yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya.”<sup>74</sup>

Dapat dilihat dari pengertian-pengertian di atas beberapa unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian tertulis, yaitu :

- a. Adanya hubungan hukum, merupakan hubungan yang menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum yaitu timbulnya hak dan kewajiban.
- b. Adanya subjek hukum, yaitu pendukung hak dan kewajiban. Subyek dalam hukum perjanjian termasuk subyek hukum yang diatur dalam KUH Perdata, Sebagaimana diketahui bahwa Hukum Perdata mengkualifikasikan subjek hukum terdiri dari dua bagian yaitu manusia dan badan hukum. Sehingga yang membentuk perjanjian menurut Hukum Perdata bukan hanya manusia secara individual ataupun kolektif, tetapi juga badan hukum atau rechtsperson, misalnya Yayasan, Koperasi dan Perseroan Terbatas.
- c. Adanya Prestasi, menurut Pasal 1234 KUH Perdata terdiri atas untuk memberi sesuatu, untuk berbuat sesuatu, dan untuk tidak berbuat sesuatu. Disertai jangka waktu dalam melakukan prestasi.
- d. Kesepakatan yang telah dicapai antara dua atau lebih pelaku bisnis dituangkan dalam suatu bentuk tertulis dan kemudian ditanda

---

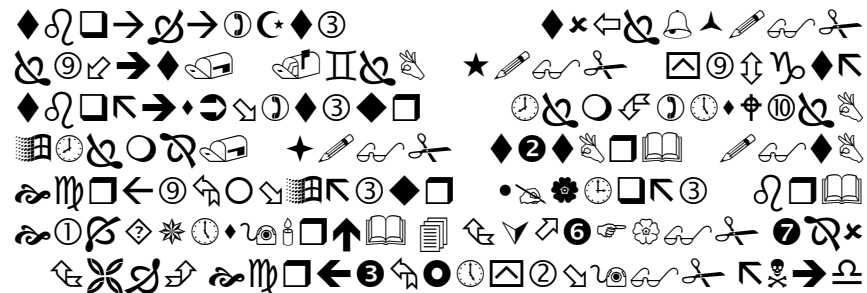
<sup>72</sup> Mariam Darus, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikaitan dengan Penjelasan*, (Bandung: PT. Alumi, 2005), h. 89.

<sup>73</sup> R. Subekti, *Op.Cit*, h. 1

<sup>74</sup> Salim MS, *Hukum Kontrak, Teori & Tekriik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), h. 27.

tangani oleh para pihak. Dokumen tersebut disebut sebagai “Kontrak Dagang” atau “Kontrak Sewa”.

Teori perjanjian juga di jelaskan dalam Al-Qur'an:



Artinya: (yaitu) orang-orang yang melanggar perjanjian Allah sesudah perjanjian itu teguh, dan memutuskan apa yang diperintahkan Allah (kepada mereka) untuk menghubungkannya dan membuat kerusakan di muka bumi. mereka Itulah orang-orang yang rugi.

Bermuamalah ialah seperti berjual beli, sewa menyewa dan sebagainya. Allah SWT memerintahkan manusia dalam melakukan transaksi hendaklah untuk dituliskan sehingga ketika ada perselisihan dapat dibuktikan. Kegiatan ini pula diwajibkan untuk ada dua orang saksi yang adil dan tidak merugikan pihak manapun, saksi ini adalah orang yang menyaksikan proses transaksi secara langsung dan dari awal.

Menurut hemat penulis, pemahaman umum tentang perjanjian adalah persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, tertulis maupun lisan, masing-masing sepakat untuk mentaati isi persetujuan yang telah dibuat bersama. Kegiatan perekonomian diatur oleh hukum perdata yang timbul dalam dari perjanjian dan Undang-Undang. Hukum Perjanjian digunakan dalam perbuatan hukum jual-beli, sewa-menyewa, asuransi, perbankan, surat-surat berharga, perjanjian kerja, pasar modal

dan lainnya. Hukum Perjanjian juga menganut asas kebebasan berkontrak dan asas konsensualitas sebagai induk dari kebebasan para pihak dalam melakukan perjanjian. Memenuhi hak dan kewajibannya adalah salah satu yang harus dilakukan untuk memberikan kenyamanan bagi para pihak dalam melakukan transaksi. Hak dan kewajibannya para pihak dalam melakukan perjanjian sewa menyewa sudah diatur dalam KUHPdata Pasal 1550 dan pasal 1560.

## 2. Analisa Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan Di Kota Palangkaraya.

Salah satu objek perjanjian sewa-menyewa yang sekarang ini sangat dibutuhkan dalam kegiatan perekonomian adalah rumah toko (ruko). Dimaksud dengan ruko adalah bangunan yang terletak di pinggir jalan perdagangan dan digunakan sebagai sarana untuk berdagang dalam mencari keuntungan dengan berbagai jenis usaha. Seperti berjualan pakaian jadi, kelontong, alat elektronik, rumah makan, bengkel maupun berbagai jenis usaha lain.

Dikegiatan perekonomian sering terjadi suatu masalah, seperti halnya usaha sewa menyewa ruko. Perjanjian sewa menyewa yang dibuat merupakan faktor penting agar meminimalisir masalah yang terjadi. Perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh para pihak tersebut merupakan salah satu dari bentuk hubungan-hubungan hukum yang sekarang ini sering dilakukan oleh seseorang demi memenuhi kepentingannya atau kebutuhan-kebutuhannya. Suatu perjanjian sewa



menyewa yang dibuat atau dilakukan oleh beberapa pihak atau orang menunjukkan bahwa setiap orang yang melakukan perjanjian itu telah siap untuk melaksanakan kewajibannya seperti yang telah diperjanjikan.

Mengacu pada hasil wawancara terhadap responden, dalam praktik sewa menyewa ruko perjanjian sewa menyewa yang sering dibuat ialah secara lisan. Pada masalah yang terjadi seringkali pelanggaran terhadap hak dan kewajiban maupun hal-hal yang sudah diperjanjikan disebabkan akibat banyaknya masyarakat tidak mengerti dalam pembuatan perjanjian sewa menyewa yang nyaman, aman, dan baik. Perjanjian yang dibuat secara lisan/tidak tertulis pun tetap mengikat para pihak, dan tidak menghilangkan, baik hak dan kewajiban dari pihak yang bersepakat. Namun, untuk kemudahan pembuktian, acuan bekerja sama dan melaksanakan transaksi, sebaiknya dibuat secara tertulis. Hal ini juga dimaksudkan, agar apabila terdapat pelanggaran dapat kembali mengacu kepada perjanjian yang telah disepakati, dan membuat kedua belah pihak lebih bertanggung jawab untuk melakukan kerjasama.

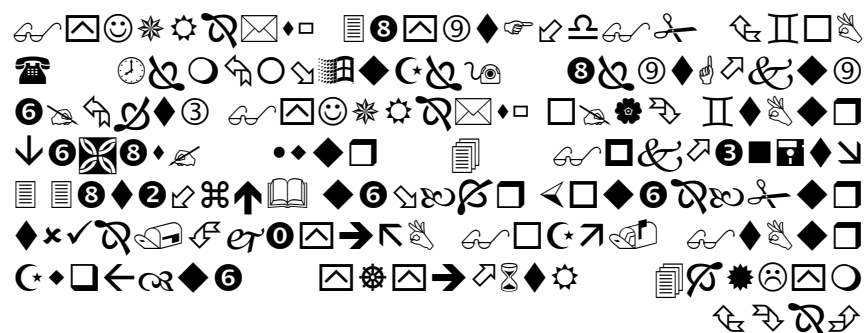
Kepastian hukum merupakan suatu hal yang hanya bisa dijawab secara normatif berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bukan sosiologis, tapi kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis dalam artian tidak menimbulkan

keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam arti menjadi sistem norma dengan norma yang lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian. Kepastian hukum merupakan suatu keadaan dimana perilaku manusia baik individu, kelompok maupun organisasi terikat dan berada dalam koridor yang sudah digariskan oleh aturan hukum.

Kepastian hukum dapat kita lihat dari dua sudut, yaitu kepastian dalam hukum itu sendiri dan kepastian karena hukum. Kepastian dalam hukum dimaksudkan bahwa setiap norma hukum itu harus dapat dirumuskan dengan kalimat-kalimat di dalamnya tidak mengandung penafsiran yang berbeda-beda. Akibatnya akan membawa perilaku patuh atau tidak patuh terhadap hukum. Dalam praktek banyak timbul peristiwa-peristiwa hukum, di mana ketika dihadapkan dengan substansi norma hukum yang mengaturnya, kadangkala tidak jelas atau kurang sempurna sehingga timbul penafsiran yang berbeda-beda yang akibatnya akan membawa kepada ketidakpastian hukum. Sedangkan kepastian karena hukum dimaksudkan bahwa karena hukum itu sendirilah adanya kepastian, misalnya hukum menentukan adanya lembaga daluarsa, dengan lewat waktu seseorang akan mendapatkan hak atau kehilangan hak. Berarti hukum dapat menjamin adanya kepastian bagi seseorang dengan lembaga daluarsa akan mendapatkan sesuatu hak tertentu atau akan kehilangan sesuatu hak tertentu.

Namun demikian, jika hukum diidentikkan dengan perundang-undangan, maka salah satu akibatnya dapat dirasakan adalah kalau ada bidang kehidupan yang belum diatur dalam perundang-undangan, maka dikatakan hukum tertinggal oleh perkembangan masyarakat. Demikian juga kepastian hukum tidak identik dengan dengan kepastian undang-undang. Apabila kepastian hukum diidentikkan dengan kepastian undang-undang, maka dalam proses penegakan hukum dilakukan tanpa memperhatikan kenyataan hukum (*Werkelijkheid*) yang berlaku.<sup>75</sup>

Kepastian hukum dalam hukum Islam terdapat dalam Al-Qur'an surah al-Israa' dan surah al-Maidah:



Artinya :Barangsiapa yang berbuat sesuai dengan hidayah (Allah), Maka Sesungguhnya dia berbuat itu untuk (keselamatan) dirinya sendiri; dan barangsiapa yang sesat Maka Sesungguhnya dia tersesat bagi (kerugian) dirinya sendiri. dan seorang yang berdosa tidak dapat memikul dosa orang lain, dan kami tidak akan meng'azab sebelum kami mengutus seorang rasul. (QS. Al-Israa' ayat 15).

Ayat Al-Qura'n diatas menjelaskan tidak akan menghukum seseorang pun melainkan setelah tegaknya hujah terhadap dirinya melalui rasul yang diutus oleh Allah kepadanya. Ayat ini menunjukan

<sup>75</sup> <http://rahmanamin1984.blogspot.co.id/2014/03/hukum-kepastian.html>

kepastian hukum kepada setiap manusia untuk pembuktian akan dirinya.

Menurut hemat penulis, Hukum diciptakan agar setiap individu anggota masyarakat melakukan sesuatu tindakan yang diperlukan untuk menjaga ikatan sosial dan mencapai tujuan kehidupan bersama. Jika tindakan yang diperintahkan tidak dilakukan atau suatu larangan dilanggar, tatanan sosial akan terganggu karena tercidainya keadilan. Hukum juga merupakan salah satu instrumen penting dalam mengatur dan membatasi kegiatan-kegiatan ekonomi dengan harapan pembangunan perekonomian tidak mengabaikan hak-hak dan kepentingan masyarakat. Perjanjian sewa menyewa secara lisan menimbulkan kurangnya kepastian hukum karena menjadi sulit ketika timbul sengketa atau ketidak sesuaian pendapat. Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Dengan adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi.

3. Analisis Tinjauan Hukum Perdata Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Secara Lisan Di Kota Palangka Raya

Perjanjian pada umumnya diatur dalam Bab II, ketentuan khusus diatur dalam Bab V sampai dengan Bab XVII ditambah Bab VIIA. Perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang berbunyi : “Suatu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Pertimbangan terjadi agar perbuatan-perbuatan yang tidak mengandung unsur kehendak atas akibatnya tidak masuk dalam cakupan perumusan, seperti perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), perwakilan sukarela (*zaakwarneming*) dan agar perjanjian timbal balik bisa tercakup dalam perumusan tersebut, J. Satrio merevisi perumusan tersebut menjadi demikian. "Perjanjian adalah perbuatan hukum dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih atau dimana satu orang lain atau lebih saling mengikatkan dirinya." Suatu perjanjian tidak terjadi seketika atau serta merta dan perjanjian dibuat untuk dilaksanakan, oleh karena itu dalam suatu perjanjian yang dibuat selalu terdapat tiga tahapan, yaitu:<sup>76</sup>

- a. *Pra-contractual*, yaitu perbuatan-perbuatan yang tercakup dalam negosiasi dengan kajian tentang penawaran dan penerimaan;
- b. *Contractual*, yaitu tentang bertemunya dua pernyataan kehendak yang saling mengisi dan mengikat kedua belah pihak;

---

<sup>76</sup> Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak innominaat di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), h. 16.

- c. *Post-contractual*, yaitu tahap pada pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang hendak diwujudkan melalui perjanjian tersebut.

KUH Perdata menentukan dengan jelas mengenai beberapa asas-asas perjanjian, diantaranya dalam Pasal 1315 menentukan asas personalia perjanjian; Pasal 1337 menentukan asas kesusilaan dan ketertiban umum; Pasal 1338 ayat (1) menentukan asas mengikatnya perjanjian; Pasal 1338 ayat (3) menentukan asas iktikad baik; sedangkan Pasal 1339 menentukan asas kepatutan dan kebiasaan. Namun menurut Rutten, hanya ada tiga asas yang paling pokok dalam hukum perjanjian, yaitu asas konsensualisme, asas kekuatan mengikatnya perjanjian dan asas kebebasan berkontrak.<sup>77</sup>

- a. Asas kebebasan berkontrak (*contacts vrijheid atau partij-autonomie*) adalah suatu asas yang menetapkan bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian apa saja, bebas untuk menentukan isi, luas dan bentuk perjanjian. Asas ini disimpulkan juga dari Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya." Subektimengatakan, bahwa dengan menekankan pada kata "semua", maka ketentuan tersebut seolah-olah berisikan pernyataan pada masyarakat bahwa, setiap orang diperbolehkan membuat perjanjian yang

---

<sup>77</sup> [http://fh.unsoed.ac.id/sites/default/files/Wahyuwidiweb\\_0001.pdf](http://fh.unsoed.ac.id/sites/default/files/Wahyuwidiweb_0001.pdf) (wahyu widhiatmoko, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang)

berupa dan berisi apa saja baik yang sudah diatur ataupun yang belum diatur dalam undang-undang.

- b. Asas konsensualisme adalah suatu asas yang menyatakan bahwa perjanjian telah terjadi atau lahir sejak tercapainya sepakat para pihak, artinya suatu perjanjian telah ada dan mempunyai akibat hukum dengan tercapainya kata sepakat dari para pihak mengenai hal-hal pokok dan tidaklah diperlukan suatu formalitas. (Subekti, 1983: 14-15) Asas kesepakatan ini disimpulkan dari Pasal 1320 KUH Perdata yang menyatakan, bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu: sepakat mereka yang mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Pada saat ini ada kecenderungan mewujudkan perjanjian konsensual dalam bentuk perjanjian tertulis, baik dibawah tangan aupun dengan akta otentik. Hal ini dimaksudkan untuk mempermudah pembuktian jika dalam pelaksanaannya nanti salah satu pihak melakukan pelanggaran. (Abdul kadir Muhammad, 1980: 90)
- c. Asas mengikatnya perjanjian (*pacta sunt servanda*) Asas mengikatnya perjanjian adalah suatu asas yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah, mengikat mereka yang membuat sebagai undang-undang. (J. Satrio, 1995: 142) Dengan demikian para pihak terikat dan harus melaksanakan perjanjian

yang telah disepakati bersama, seperti hal keharusan untuk mentaati undang-undang. Asas kekuatan mengikatnya perjanjian ini disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya." Dijelaskan oleh Sudikno Mertokusumo, bahwa bunyi lengkap adagium tersebut adalah *Pacta nuda servanda sunt*, yang mempunyai arti bahwa kata sepakat tidak perlu dirumuskan dalam bentuk sumpah, perbuatan atau formalitas tertentu agar menjadi kewajiban yang mengikat. (Sudikno Mertokusumo, 1986: 97)

KUH Perdata Buku III titel 2 bagian 3 yang berjudul tentang akibat hukum perjanjian, dibuka dengan Pasal 1338 yang menyatakan: "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."

Setiap perjanjian yang dibuat "secara sah" berarti memenuhi syarat untuk sahnya perjanjian yaitu ada kesepakatan untuk membuat perjanjian, mereka yang bersepakat adalah orang yang cakap untuk membuat perjanjian, prestasinya tertentu dan tujuan para pihak mengadakan perjanjian secara jelas tidak melanggar ketentuan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum, maka perjanjian mengikat para pihak yang membuat perjanjian, seperti undang-undang yang mengikat orang terhadap siapa undang-undang berlaku.



Perjanjian yang dibuat secara sah tidak dapat dibatalkan secara sepihak. Pembatalan hanya dapat dilakukan atas dasar kesepakatan antara para pihak yang membuatnya untuk membatalkan perjanjian yang telah ada tersebut. Dengan demikian perjanjian yang dibuat secara sah berlaku mengikat dan para pihak wajib melaksanakan ketentuan-ketentuan yang ada dalam perjanjian.

Perjanjian sewa-menyewa diatur di dalam bab VII Buku III KUH Perdata yang berjudul "Tentang Sewa-Menyewa" yang meliputi pasal 1548 sampai dengan pasal 1600 KUH Perdata. Definisi perjanjian sewa-menyewa menurut Pasal 1548 KUH Perdata menyebutkan bahwa: "Perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayarannya."

Yahya Harahap menyebutkan bahwa: "sewa-menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya."<sup>78</sup>

Menurut Wiryono Projodikoro "sewa-menyewa barang adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk

---

<sup>78</sup> M. Yahya Harahap, *Op. Cit.*, h. 240

memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik."<sup>79</sup>

Di KUHPerdata pengaturan mengenai berakhirnya perjanjian sewa menyewa dibedakan berdasarkan bentuk perjanjiannya, yaitu apakah sewa menyewa itu dibuat secara tertulis ataukah dilakukan secara lisan, dan juga apakah perjanjian sewa menyewa itu dibuat dengan batas waktu ataukah tidak. Dengan demikian perbedaan itu didasarkan pada dua hal, yaitu bentuk perjanjian dan ketentuan waktu. Berikut ini uraian mengenai berakhirnya perjanjian sewa menyewa.

- a. Perjanjian sewa menyewa dengan batas waktu.
  - 1) Perjanjian sewa menyewa tertulis, dalam Pasal 1570 KUH Perdata disebutkan bahwa: "jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa tersebut berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau tanpa diperlukannya suatu pemberitahuan untuk itu". Dengan demikian apabila perjanjian sewa menyewa dibuat secara tertulis, maka perjanjian itu berakhir setelah jangka waktu sewa selesai. Untuk pengakhirannya tanpa harus didahului adanya pemberitahuan atau somasi.
  - 2) Perjanjian sewa menyewa lisan, diatur dalam pasal 1571 KUH Perdata yang berbunyi: "jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa tersebut tidak berakhir pada waktu yang

---

<sup>79</sup> Wiryono Projodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, (Bandung: Sumur Bandung, 1991), h. 45.

telah ditentukan, melainkan jika pihak lain menyatakan bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat."

- b. Batas akhir sewa-menyewa tidak ditentukan waktunya, Penghentian atau berakhirnya waktu sewa dalam perjanjian sewa-menyewa seperti ini didasarkan pada pedoman bahwa berakhirnya sewa-menyewa pada saat yang dianggap pantas oleh para pihak. Undang-undang tidak mengatur berakhirnya perjanjian sewa-menyewa tanpa batas waktu, sehingga penghentiannya diserahkan pada kesepakatan kedua belah pihak.

Menurut Kelsen, teori hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek "seharusnya" atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>80</sup>

---

<sup>80</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2008), h. 158.

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>81</sup>

Hukum sebagai suatu instrumen yang keberadaannya sangat dibutuhkan dan melekat pada setiap kehidupan sosial masyarakat. Hukum diperlukan untuk mewujudkan dan menjaga tatanan kehidupan bersama yang harmonis. Tanpa adanya aturan hukum, maka kehidupan masyarakat akan tercerai-berai dan tidak dapat lagi disebut sebagai satu kesatuan kehidupan sosial yang harmonis.<sup>82</sup>

Pandangan John Austin, hukum yang dibuat oleh manusia dibedakan menjadi hukum yang sebenarnya dan hukum yang tidak sebenarnya. Hukum yang sebenarnya (hukum positif) mempunyai empat unsur yaitu perintah, kewajiban, sanksi dan kedaulatan. Hukum yang tidak sebenarnya adalah hukum yang tidak memenuhi persyaratan sebagai hukum.<sup>83</sup>

---

<sup>81</sup> Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Penerbit Citra Aditya Bakti, 1999, h. 23.

<sup>82</sup> <http://rahmanamin1984.blogspot.co.id/2014/03/hukum-kepastian.html> (diunduh pada tanggal 8 november 2016, pukul 09.10 WIB)

<sup>83</sup> Muh. Muslehuddin, *Filsafat Hukum Islam dan Pemikiran Orientasi, Studi Perbandingan Sistem Hukum Islam*, (Jakarta: Tiara Wacana, 1991), h. 29.

Menurut JJH Bruggink hukum adalah seluruh pernyataan yang saling berkaitan berkenan dengan sistem konseptual aturan-aturan hukum dan putusan-putusan hukum, dan sistem tersebut untuk sebagian yang penting dpositifkan.<sup>84</sup>

Radbruch mengatakan bahwa hukum itu harus memenuhi berbagai karya disebut sebagai nilai dasar dari hukum. Nilai dasar hukum tersebut adalah: keadilan, kegunaan dan kepastian hukum. Sekalipun ketiga-tiganya itu merupakan nilai dasar dari hukum, namun di antara mereka terdapat suatu *Spannungsverhältnis* (ketegangan), oleh karena di antara ketiga nilai dasar hukum tersebut masing-masing mempunyai tuntutan yang berbeda satu sama lainnya, sehingga ketiganya mempunyai potensi untuk saling bertentangan.<sup>85</sup>

Permasalahan atau pelanggaran perjanjian sewa menyewa merupakan suatu hal yang pasti akan pernah terjadi, dalam penyelesaiannya sendiri Pembuktian adalah salah satu hal penting untuk membantu para pihak agar menyadari kesalahan yang disengaja maupun tidak disengaja. Pembuktian dalam kasus perdata menjadi pertimbangan hukum untuk memutuskan suatu perkara. Pembuktian diatur dalam KUHPdata BukuIV bab I yang menjelaskan pembuktian pada umumnya, bunyi Pasal 1865 “Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain,

---

<sup>84</sup> <https://krisnaptik.com/polri-4/teori/teori-hukum-dan-pengertian/> (diunduh pada tanggal 8 november 2016, pukul 10.00 WIB)

<sup>85</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung : Alumni, 1986), h. 21.

wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu.” Dan pasal 1866 “Alat pembuktian meliputi: bukti tertulis, bukti saksi, persangkaan, pengakuan, sumpah.

Menurut hemat penulis, Perjanjian sewa menyewa yang dibuat secara lisan atau tidak tertulis sesungguhnya tetap mengikat para pihak dan tidak menghilangkan baik hak dan kewajiban dari pihak yang bersepakat. Perjanjian yang dibuat secara lisan memiliki kekuatan hukum atau kepastian hukum yang lemah apabila ada masalah atau penganggaran dari salah satu pihak yang melakukan perjanjian. Seperti yang dijelaskan di atas pembuktian ialah menjadi pertimbangan hukum untuk memutuskan suatu perkara. Inilah salah satu hal penting mengapa Perjanjian harus dibuat tertulis karena akan memudahkan pembuktian, acuan bekerjasama dan melaksanakan transaksi. Hal ini juga dimaksudkan, agar apabila terdapat perbedaan pendapat dapat kembali mengacu kepada perjanjian yang telah disepakati, dan membuat para pihak menjadi lebih bertanggung jawab dalam memenuhi hak dan kewajibannya.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Bedasarkan hasil penelitian dan analisis data yang telah dilakukan penulis diatas, maka dapat disimpulkan yaitu:

1. Berdasarkan pemahaman masyarakat dalam melakukan perjanjian sewa menyewa, masih tidak paham karena masih banyak dari masyarakat salah mengartikan bagaimana perjanjian sewa menyewa secara lisan dan tertulis. Serta banyak juga tidak mengetahui bagaimana hak dan kewajiban dari para pihak sesuai dengan peraturan yang berlaku dalam KUHPerdara. Masalah yang sering terjadi, salah satunya akibat masih kurangnya pemahaman masyarakat itu sendiri.
2. Perjanjian yang dibuat secara lisan/tidak tertulis pun tetap mengikat para pihak, dan tidak menghilangkan, baik hak dan kewajiban dari pihak yang bersepakat. Perjanjian yang dibuat masih banyak secara lisan dimana dalam hal praktik di lapangan masalah yang sering terjadi ialah pelanggaran pada hak dan kewajiban dari para pihak. Dan juga Perjanjian yang dibuat secara lisan dalam hal pembuktian maupun acuan kerja akan mengalami kesulitan untuk menangani pelanggaran yang terjadi.
3. Tinjauan Hukum Perdata Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Secara Lisan di Kota Palangka Raya, memiliki kekuatan hukum yang lemah karena dalam kasus perdata pembuktian adalah salah satu unsur penting

untuk menunjukkan kebenaran pernyataan dari para pihak. Perjanjian yang dibuat secara sah tidak dapat dibatalkan secara sepihak. Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku mengikat dan para pihak wajib melaksanakan ketentuan-ketentuan yang ada dalam perjanjian.

## **B. Rekomendasi**

Atas dasar dari temuan peneleitian ini, maka penulis merekomendasikan sebagai berikut:

1. Perlunya sosialisai yang harus dilakukan oleh pemerintah kepada masyarakat agar mengerti dan paham akan pentingnya pembuatan perjanjian sewa menyewa dalam sewa ruko haruslah secara tertulis.
2. Pentingnya perjanjian sewa menyewa dibuat secara tertulis ialah salah satunya untuk meminimalisir permasalahan yang akan terjadi dan juga apabila terdapat perbedaan pendapat dari para pihak dapat kembali mengacu kepada perjanjian yang telah disepakati, dan membuat para pihak menjadi lebih bertanggung jawab dalam memenuhi hak dan kewajibannya.
3. Berdasarkan ketentuan-ketentuan yang ada dalam KUH Perdata mewajibkan bagi para pihak yang melakukan transaksi perjanjian sewa menyewa haruslah dibuat secara tertulis.



## DAFTAR PUSTAKA

### 1. Buku

- Ali, Achmad, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis Dan Sosiologis)*, Jakarta: Penerbit Toko Gunung Agung.
- Anwar, Syamsul, 2010, *Hukum Perjanjian Syariah*, Jakarta : PT Rajagrafindo Persda.
- Bungin, Burhan, 2003, *Analisis Data Penelitian Kualitatif*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Darus, Mariam, 2005, KUH Perdata Buku III Hukum Perikaitan Dengan Penjelasan, PT. Alumi Bandung.
- Djuwaini, Dimyauddin, 2010, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Pustaka Kencana.
- Ghazaly, Abdul Rahman Et.Al, 2010, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Kencana.
- Harahap, M. Yahya, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni.
- Harahap, M. Yahya 2011, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Hariri, Wawan Muhwan, 2011, *Hukum Perikatan*, Bandung: Pustaka Setia.
- Hay, Marhainis Abdul, 1984, *Hukum Perdata Material*, Jilid II, Cet- 4, Jakarta: Pradnya Paramita.
- Ichsan, Ahmad, 1982, *Hukum Perdata IB, IP*. Pembimbing Masa, Bandung.
- Karim, Helmi, 1997, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT Rajagrafindo Persada.
- Lihat Skripsi: Gomos.S. Veronika Hutapea, *Aspek Hukum Dalam Sewa Menyewa Rumah Tanpa Perjanjian Tertulis*. Fakultas Hukum, Universitas Palangka Raya.

- Lihat Skripsi: Hendry Verian, Dengan Judul "*Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Sewa Menyewa Rumah*" Fakultas Hukum, Universitas Palangka Raya.
- Marzuki, Peter Mahmud, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana.
- Mertokusumo, Sudikno 1986, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Yogyakarta: Liberty.
- Mertokusumo, Sudikno, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta : Liberty. Edisi VII.
- Mertokusumo, Sudikno, 1993, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, Yogyakarta: Citra Aditya Bakti.
- Meleong, Lexy J. 2002, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Muhammad, Abdul Kadir, 1980, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni.
- Muslehuddin, Muh. 1991, *Filsafat Hukum Islam Dan Pemikiran Orientasi, Studi Perbandingan Sistem Hukum Islam*, Tiara Wacana.
- Purwodarminto, W.J.S., 1976, *Kamus Umum Bahasa Indonesia* Jakarta: Balai Pustaka.
- Publisher, Rhedbook, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.
- Projodikoro, Wiryono, 1991, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Bandung: Sumur Bandung.
- Rahardjo, Satjipto, 1986, *Ilmu Hukum*, Bandung : Alumni.
- Salim, 2002, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim, 2010, *Hukum Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim, 2008, *Hukum Kontrak, Teori & Tekriik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim, 2003, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*, Jakarta : Sinar Grafika.

- Satrio, J. 1995, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dart Perjanjian Buku I*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Setiawan, R. 1999, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, Jakarta: Putra Abadin, Cet. 6.
- Subekti, R. 2010, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa.
- Subekti, R. 1983, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Internusa.
- Sudarsono, Kamus Hukum, Jakarta: Rincka Cipta, 2007.
- Syahrani, Riduan, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Penerbit Citra Aditya Bakti.
- Utsman , Sabian. 2014, *Metodologi Penelitian Hukum Progresif*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Usman, Sabian, 2010, *Dasar-Dasar Sosiologi Hukum*, Cet. 2, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Wignjosoebroto, Soetandyo, 2002, *Hukum, Paradigma, Metode Dan Dinamika Masalahnya*, Cetakan Pertama, Jakarta: ELSAM Dan HUMA.

## 2. Karya Ilmiah Skripsi

- <http://www.landasanteori.com/2015/10/pengertian-perjanjian-sewa-menyewa.html> 22.00 WIB.
- <http://avirista.blogspot.co.id/2015/04/landasan-hukum-dan-syarat-sewa-menyewa.html> diakses pada tgl 1 agustus 2016 jam 22.00 WIB.
- [http://fh.unsoed.ac.id/sites/default/files/WAHYUWIDIWEB\\_0001.pdf](http://fh.unsoed.ac.id/sites/default/files/WAHYUWIDIWEB_0001.pdf)  
wahyu widhiatmoko, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang
- <https://krisnaptik.com/polri-4/teori/teori-hukum-dan-pengertian/> diunduh pada tanggal 8 november 2016, pukul 10.00 WIB